



## FORTSCHREIBUNG DES INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNGS- KONZEPTES 2022+ FÜR DIE STADT HAMMELBURG

---

Auftraggeber: **Stadt Hammelburg**  
Projektleitung: **Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag**  
**Dipl.-Geogr. Dr. Gino Meier**

Beschlussdatum: **18.01.2023**

# Vorbemerkung

Im August 2021 erteilte die Stadt Hammelburg der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro München, den Auftrag zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2013 inkl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008. Aufbauend auf einer aktuellen Analyse werden zukunftsgerichtete Maßnahmen zur weiteren Stadtentwicklung in Hammelburg formuliert.

Für die Bearbeitung standen der GMA Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik sowie umfassendes Datenmaterial des Auftraggebers zur Verfügung. Alle dem Konzept zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neusten wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische Entscheidungen in der Stadt Hammelburg und unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

# GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro München

Westenriederstraße 19 / 80331 München

089 210 1992-22 / gino.meier@gma.biz

Geschäftsführung: Birgitt Wachs

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. GRUNDLAGEN UND HERAUSFORDERUNGEN</b>	<b>06</b>
Anlass der Untersuchung	07
Klimaschutz und Nachhaltigkeit – neue Bedingungsfaktoren der Stadtentwicklung	09
Beteiligungsprozess – 770 Hammelburger und Gäste haben sich eingebracht	10
Arbeitsweise und Zeitplan	14
<b>II. STANDORTRAHMENBEDINGUNGEN STADT HAMMELBURG</b>	<b>15</b>
Strukturelle Einordnung der Stadt Hammelburg	16
Zusammenfassende Bewertung des Standortes Hammelburg	24
<b>III. EINKAUFEN UND SICH VERSORGEN IN HAMMELBURG</b>	<b>25</b>
Trends und Herausforderungen in der Einzelhandelsentwicklung	26
Einzelhandel in Hammelburg	31
Leerstandssituation in der Innenstadt	39
Nahversorgungssituation in Hammelburg	40
Verkaufsflächenausstattung	42
Marktgebiet und Kaufkraftpotenzial	43
Touristisches Potenzial	44
Zentralität	45
Veränderungen in der lokalen Handelslandschaft seit 2013	46
Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsstandortes Hammelburg	47
<b>IV. ÜBERNACHTEN, SICH ERHOLEN UND GENIESSEN IN HAMMELBURG</b>	<b>48</b>
Entwicklungstrends in der Tourismusbranche	49
Touristische Angebote in und um Hammelburg	51
Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe in Hammelburg	52
Entwicklung der touristischen Nachfrage	53
Zusammenfassende Bewertung des Tourismusstandortes Hammelburg	54

# Inhaltsverzeichnis

<b>V. ARBEITEN IN HAMMELBURG</b>	<b>56</b>
Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen im Überblick	57
Wesentliche Rahmendaten zum Wirtschaftsstandort Hammelburg	61
Lokales Beschäftigungswachstum mit starker Dienstleistungsbasis	62
Dynamischer und resilienter Wirtschaftsstandort in der Region	63
Herausforderungen an die kommunale Gewerbeflächenentwicklung	64
Exo- und endogene Faktoren der kommunalen Gewerbeflächenentwicklung	65
Gewerbeflächenangebot in Hammelburg	66
Gewerbeflächenbedarf in Hammelburg bis 2035	76
Handlungsfelder im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung	80
Kriterien für die künftige Entwicklung und Vergabe von Gewerbeflächen	71
Zusammenfassende Bewertung des Wirtschaftsstandortes Hammelburg	82
<b>VI. WOHNEN UND LEBEN IN HAMMELBURG</b>	<b>83</b>
Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland	84
Wohnen und Wohnungsangebot in Hammelburg	87
Wohnkosten und Wohnzufriedenheit in Hammelburg	88
Bauplätze in Hammelburg	89
Zusammenfassende Bewertung des Wohnstandortes Hammelburg	90
<b>VII. AUSBILDUNG, FREIZEIT, MEDIZIN UND BETREUUNG IN HAMMELBURG</b>	<b>91</b>
Kinderbetreuung in Hammelburg	92
Bildungsangebot in Hammelburg	93
Zukunftsprojekt Schulcampus „Hochstein-Süd“	94
Angebote für Jugendliche und Senioren	95
Soziale und freizeitbezogene Infrastruktur in Hammelburg	96
Medizinische Versorgung in Hammelburg	97
Zusammenfassende Bewertung des Schul- und Medizinstandortes Hammelburg	100

# Inhaltsverzeichnis

VIII. ENTWICKLUNGSKONZEPT	101
Zentrale Handlungsfelder	102
Evaluation des Erreichten	103
Der neue Ziele- und Maßnahmenkatalog	112
Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts	137
Beschluss, Anwendung und Erfolgskontrolle	144



# Grundlagen und Herausforderungen

- Untersuchungsablauf und Herausforderungen für die Stadt Hammelburg -



# Anlass der Untersuchung

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen in Hammelburg selbst, aber auch der zum Teil tiefgreifenden veränderten Rahmenbedingungen (z. B. digitaler Wandel, positive Entwicklungen im Tourismus, Corona-Pandemie) hat die Stadt Hammelburg die Evaluierung und Fortschreibung ihres 2008 erstmals durch die GMA erarbeitete Einzelhandelskonzept bzw. des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2013 umgesetzt. Dabei waren schwerpunktmäßig folgende Teilbereiche zu berücksichtigen:

Abbildung 1: Handlungsfelder für das ISEK Hammelburg 2022+



GMA 2022

Anlass der Fortschreibung sind folgende tiefgreifende Strukturänderungen, die einen städtebaulichen Handlungsbedarf nach sich ziehen:

## /// Weiterentwicklung und Veränderung der Hammelburger Einzelhandelslandschaft

Insbesondere mit der Entwicklung des „Schlereth-Geländes“ ist ein attraktiver Nahversorgungsstandort in unmittelbarer Nähe zur Altstadt entstanden. Dies zog gleichzeitig eine räumliche Verschiebung bzw. deutliche Konzentration auf den südwestlichen Bereich der Kernstadt nach sich. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Strukturwandels im Einzelhandel in Verbindung mit der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels wird auch der Einzelhandelsstandort Hammelburg vor einer weiteren Herausforderung stehen. Des Weiteren erfordern Entwicklungen auf rechtlicher Seite eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, insbesondere als Steuerungsinstrument zur räumlichen Weiterentwicklung des Handels.

## /// Entscheidung zur städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Hochstein-Süd“

Am südöstlichen Stadteingang von Hammelburg soll u. a. das Schulzentrum für das landeseigene Gymnasium, die Realschule sowie das sonderpädagogische Förderzentrum entwickelt werden. Hierbei wird es sich um die Verlagerung und um die zukunftsfähige Weiterentwicklung der bestehenden Einrichtungen handeln. Mit der beabsichtigten Entwicklung des Standortes „Hochstein-Süd“ sind noch ergänzende Nutzungen vorgesehen (Einzelhandel, ggf. weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur). Gleichzeitig ist für die Schulflächen am aktuellen Standort „Von-der-Tann-Straße“ eine schlüssige Nutzungskonzeption zu entwickeln.

# Anlass der Untersuchung

## Stabile Bevölkerung im Mittelzentrum mit positiven Auswirkungen

Nach wie vor muss es Ziel der Stadt sein, sich als **bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum** weiter zu profilieren. Neben der Weiterentwicklung der Innenstadt und einer möglichst verbrauchernahen Grundversorgung steht auch die Arbeitsplatzzentralität und der Erhalt der sozialen und gesundheitsbezogenen Infrastruktur für einen attraktiven Wohnstandort im Fokus der Betrachtung. Dabei durchlief die Stadt Hammelburg in den vergangenen zehn Jahren eine Entwicklung, die zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEK 2013 noch nicht in diesem Maße formuliert wurde: Die seinerzeit angenommene Schrumpfung der Bevölkerung ist bis dato nicht eingetreten. Dies gilt sowohl für die Stadt selbst als auch für das ihr zugeordnete Einzugsgebiet. Dieser Umstand wirkte sich grundsätzlich positiv auf die Entwicklung des **Wohnungsbaus** aus. Ebenfalls positiv hat sich für Hammelburg als **Arbeitsplatzstandort** eine Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der letzten Dekade ergeben. Dabei ist der **Bundeswehrstandort** gesichert, wobei sich das Ausbildungszentrum sowohl für die Wirtschaftsbetriebe als auch für den Wohnungsmarkt als zuverlässiger Motor etabliert hat. Allerdings hat sich an der Situation knapper **Gewerbeflächen** kaum etwas verändert.

## Ausflugsort Hammelburg

Infolge der gezielten Entwicklungsstrategien sowohl der Stadt als auch der Gesamtregion hat sich auch der **touristische Bereich** deutlich positiv entwickelt. Als **älteste Weinstadt Frankens** mit einem hohen **naturräumlichen Potenzial** und einem nahezu durchsanierten Altstadtkern sind neben einer Zunahme der Tagesgäste (inkl. Besucher aus dem Einzugsgebiet) auch die Ankünfte insgesamt in der vergangenen Dekade gestiegen. Neben der Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur insgesamt ist im Rahmen des Konzeptes Augenmerk auf die Weiterentwicklung und Qualifizierung der **Gastronomie- und Übernachtungsangebote** zu legen.

- // einer **Analyse** der erfolgten Entwicklung und der **Evaluierung** der im Einzelhandelskonzept 2008 bzw. im ISEK 2013 formulierten Maßnahmen (Stand der Umsetzung) inkl. Wirkung der Maßnahme im Hinblick auf die Zielformulierung (Analysephase),
- // wurde das ISEK Hammelburg in einem **moderierten Verfahren** zusammen mit relevanten Akteuren der Stadtentwicklung, der Bürgerschaft und der Gewerbetreibenden fortgeschrieben werden (Dialog-, Konzeptphase).
- // Die **Ergebnisse** aus der Analyse-, Dialog-, Konzeptphase wurden zusammen mit der „Lenkungsgruppe ISEK Hammelburg“ diskutiert, konkrete **Zielsetzungen** entwickelt, geeignete **Maßnahmen** formuliert und priorisiert. Die Gesamtergebnisse wurden in einem umsetzungsorientierten ISEK Hammelburg dokumentiert und öffentlich vorgestellt.

Ziel der Stadt Hammelburg muss es sein, sich als Wohn-, Wirtschafts- und Versorgungsstandort sowie als Tourismus- und Kulturort weiter zu profilieren und die vorhandenen Infrastrukturen für verschiedenste Nutzer und Akteure weiter zu optimieren. Das Konzept ist so angelegt, dass ein flexibles Reagieren auf neue Herausforderungen möglich ist (und sein muss).

Das Ergebnis stellt den Handlungsrahmen bzw. die Arbeitsgrundlage für die nächsten 7 – 10 Jahre sicher und dient letztlich auch als Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördergeldern.

**Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 05.12.2022 bis 09.01.2023. Es gingen zehn Stellungnahmen ein, die nach Abwägung in das finale Konzept eingeflossen sind.**

**Das vorliegende „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2022+ für die Stadt Hammelburg“ wurde am 18.01.2023 vom Stadtrat beschlossen.**



# Klimaschutz und Nachhaltigkeit – neue Bedingungsfaktoren der Stadtentwicklung

Umwelt- und Klimaschutz sind die Kernelemente einer gesamtgesellschaftlich notwendigen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel ist daher kein aktueller Trend der Stadtentwicklung, sondern ein unabdingbarer Baustein und Selbstverpflichtung, nachfolgenden Generationen eine lebenswerte Umwelt zu erhalten.

Aufgabe einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung muss es also sein, Beiträge zur Klimagerechtigkeit und zum Artenschutz zu leisten sowie insbesondere grüne und blaue Infrastrukturen gezielt zu entwickeln. Dabei geht es um vegetabile und bauliche Investitionen sowie investitionsvorbereitende und projektbegleitende Maßnahmen in urbanen Grün- und Freiräumen, die diese in ihrer Vitalität und Funktionsvielfalt erhalten und weiterentwickeln. Auch im Bereich Klimaschutz und -anpassung sind Maßnahmen zu verfolgen, die zur Senkung täglicher CO<sub>2</sub>-Emissionen geeignet sind und stadtklimatischen Defiziten (z. B. Hitzeinseln) dauerhaft entgegenwirken.

Mit Blick auf Initiierung und Umsetzung nimmt die Kommune eine wichtige Position ein. Werden in den diversen Papieren zur bayerischen, deutschen und europäischen Klimapolitik in erster Linie abstrakte politische Ziele formuliert, ist die Umsetzung dieser klimapolitischen Zielsetzungen ganz praktische Aufgabe der Kommune – so auch für Hammelburg. Die Stadt hat diese Herausforderung angenommen und zuletzt eigens die städtische Position eines Klimaschutzmanagers eingerichtet.

Wichtige klimapolitische Handlungsfelder für die Stadt Hammelburg sind wie folgt zu benennen:

- /// CO<sub>2</sub>-Neutralität
- /// Unterstützung der Verkehrs- und Mobilitätswende durch Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (z. B. Attraktivierung des ÖPNV, Radverkehrs)

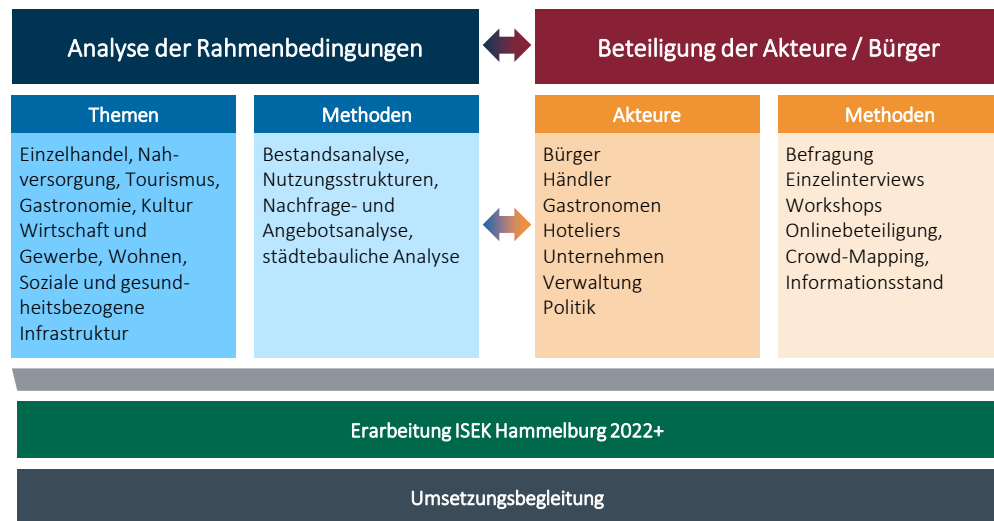
- /// Reduktion des Ressourcenverbrauchs (Energie, Brennstoffe, Boden)
- /// Smart-City-Konzept und zunehmende Digitalisierung zur Vermeidung zusätzlicher Fahrwege (z. B. in die Verwaltung) oder Reduktion des Stromverbrauchs (z. B. intelligente Straßenbeleuchtung)
- /// Erhalt der Biodiversität (z. B. durch Sicherung und Schaffung von Grüninseln im urbanen Raum)
- /// Vermeidung von Hitzeinseln im Stadtgebiet infolge zu intensiver Versiegelung und eines zu geringen (lokaltypischen) Baumbestandes
- /// Schaffung eines Bewusstseins für regionale Erzeugnisse und Produkte bei den Konsumenten
- /// Stärkung des urbanen Raums hinsichtlich seiner Resilienz angesichts zunehmender Extremwetterlagen (z. B. Trockenheit, Starkregen, Stürmen, Hitze)
- /// Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume (z. B. Biotopverbund, Wegeverbindungen) durch gezielte Ergänzung mit wohnortnahen Freiräumen in klimatisch defizitären Stadträumen (Klimaoasen)
- /// Umwandlung grauer in grüne und blaue Infrastruktur (z. B. Entsiegelung von Flächen und Schaffung von grünen Inseln)
- /// Umsetzung von Schwammstadtkonzepten zur Erhöhung des Regenwasserrückhalts, der Verdunstungsleistung, der Grundwasserneubildung und der Wasserverfügbarkeit auch unter Nutzung von Grauwasser

Klimaschutz und Nachhaltigkeitsüberlegungen stellen mehr denn je die thematische Klammer einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung dar. Auch in Hammelburg werden die im Folgenden analysierten Themenfelder immer wieder auf Aspekte des Klimaschutzes rekurrieren und Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung formulieren.

# Beteiligungsprozess – 770 Hammelburger und Gäste haben sich eingebracht

Die Einbindung einer breiten Akteursvielfalt sichert die notwendige fachliche und prozessuale Transparenz und damit die Akzeptanz der abzuleitenden Maßnahmen ab. Dies ist letztendlich eine Voraussetzung zur Sicherstellung einer möglichst weitreichenden Umsetzung des Konzeptes. Hierzu wurde – ganz im Sinne des Konzeptes – ein integrierter Beteiligungsansatz gewählt.

Abbildung 2: Integrierter Beteiligungsansatz



GMA 2022

Die Durchführung der Beteiligungsmodulen wurde gemäß der zum Zeitpunkt der Durchführung gültigen Bestimmungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie – wo nötig und möglich – digital realisiert. Auf diese Weise konnte selbst unter widrigen Corona-Bedingungen eine „krisenfeste“ Beteiligung umgesetzt werden.

Folgende Beteiligungsbausteine wurden im Rahmen der ISEK-Fortschreibung umgesetzt:

Abbildung 3: Dialog- und Beteiligungsstruktur für Hammelburg



GMA 2022

- /// 2-tägige Passantenbefragung am Marktplatz und auf dem Schlereth-Areal (n = 155)
- /// Expertengespräche mit Vertretern der lokalen Wirtschaft (Gewerbe, Einzelhandel, Wohnungsbau, Schulen, Dienstleistungen; n = 20)
- /// mehrwöchige Bürgerbefragung (analoge Verteilung eines Fragebogens über das Stadtportal, parallel Onlinebeteiligung über Stadtportal, Social Media; n = 460)
- /// Touristenbefragung über die Beherbergungsbetriebe (Auslage eines Fragebogens) sowie auf dem Wohnmobilstellplatz (n = 30)
- /// Befragung der Bediensteten und Gäste der Kaserne (n = 90)
- /// Faires KlimaPicknick mit ISEK-Informationsstand (n = 15)

# Die Lenkungsgruppe als übergeordnetes Entscheidungsgremium



GMA 2022

- /// 16 Mitglieder, besetzt durch städtische Entscheidungsträger und wichtige Innenstadtakteure:
  - Herr Armin Warmuth, Erster Bürgermeister
  - Frau Elisabeth Assmann, Zweite Bürgermeisterin
  - Herr Christian Fenn, Dritter Bürgermeister
  - Herr Dr. Reinhard Schaupp, politischer Vertreter
  - Frau Rita Schaupp, politische Vertreterin
  - Frau Eva Kusebauch, Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung
  - Herr Detlef Mohr, Stadtbaumeister / Amtsleiter Bauamt
  - Frau Gabi Jabeur-Holtmann, Bauamt
  - Herr Micheal Hammer, Bereich Liegenschaften / Wirtschaftsförderung
  - Frau Verena Dotzel, Leitung aus dem Bereich Tourismus
  - Frau Sophia Papadopoulus, Tourismusmanagerin, Frankens Saalestück
  - Herr Philipp Spitzner, Klimaschutzmanager
  - Frau Bianca Volkert, Vertreter des Seniorenbeirates
  - Frau Elfriede Dickert, Vertreter des Seniorenbeirates
  - Herr Reiner Stein, Vertreter Sanierungsbeirat
  - Herr Erwin Full, Vertreter Sanierungsbeirat
- /// drei Sitzungen am 13.10.2021, 06.10.2022, 1.12.2022
- /// regelmäßige Information über den aktuellen Sachstand des Prozesses
- /// Treffen grundsätzlicher Entscheidungen
- /// Behandlung strittiger Fragestellungen

# Akteursbeteiligung über vier Expertenworkshops

Mit unterschiedlichen Akteuren der Innenstadt und unterschiedlichen Beteiligungsformaten

- /// Workshop 1 am 10.05.2022: soziale und gesundheitsbezogene Infrastruktur
- /// Workshop 2 am 10.05.2022: Einzelhandel, Gastronomie, Kultur in Hammelburg
- /// Workshop 3 am 11.05.2022: Wohnen und Leben in Hammelburg
- /// Workshop 4 am 11.05.2022: Wirtschaft und Arbeiten in Hammelburg

Bis zu 50 Experten und Akteure haben Ihre Anregungen und Beiträge eingebracht.



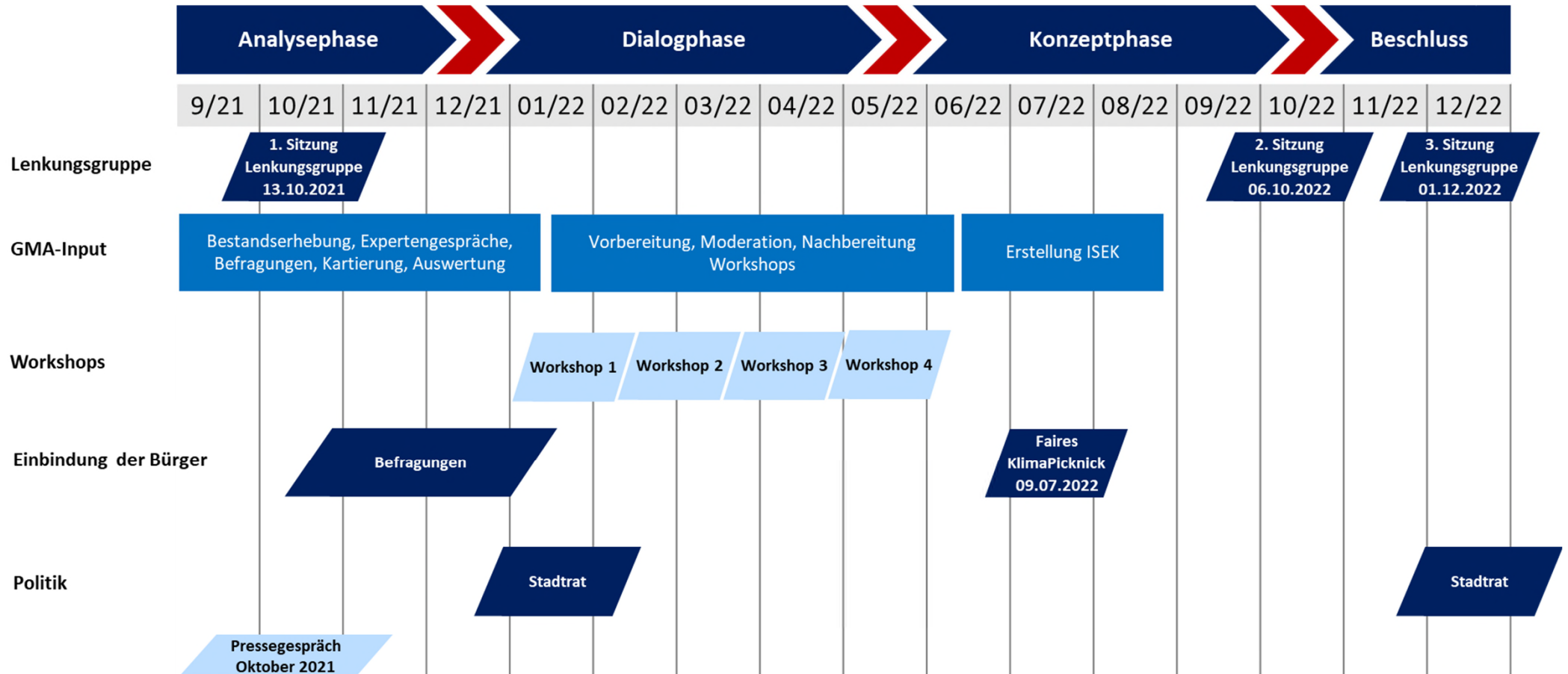
GMA 2022

# Beteiligungsprozess – 770 Hammelburger und Gäste haben sich eingebracht



GMA 2021/2022

# Arbeitsweise und Zeitplan



GMA 2022



# Standortrahmenbedingungen Stadt Hammelburg

- Standort und räumliche Lage, Versorgungsfunktion, Siedlungsstruktur,  
Verkehrs- und Wirtschaftssituation -

# Strukturelle Einordnung der Stadt Hammelburg

**Tabelle 1: Rahmendaten der Stadt Hammelburg**

Standortfaktoren	Daten
Räumliche Lage	Landkreis Bad Kissingen
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Einwohner zum 30.09.2021 <sup>1</sup>	10.900
Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2021 <sup>2</sup>	- 2,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2020 <sup>3</sup>	4.720
Pendlersituation <sup>4</sup>	Einpendler: 2.800 / Auspendler: 2.690 Saldo: + 110
Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2020) <sup>5</sup>	Land- und Forstwirtschaft, Fischer: 110 produzierendes Gewerbe: 1.150 Handel, Verkehr, Gastgewerbe: 795 sonstige Dienstleistungen: 2.665
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2011 – 2020 <sup>6</sup>	+ 13,2 %
Arbeitslosenquote (LK Bad Kissingen) <sup>7</sup>	2,7 %
Siedlungsstruktur	Kernort Hammelburg zzgl. 10 weitere Stadtteile
Verkehrliche Erschließung	Autobahn A 7 (Kassel – Würzburg), Bundesstraßen B 27 und 287, Staats- und Kreisstraßen, Bahnhaltelpunkt, Bürgerbus
Kaufkraftniveau <sup>8</sup>	95,9



<sup>1</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 30.09.2021)

<sup>2</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2011 und 30.09.2021)

<sup>3</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 30.06.2020)

<sup>4</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2021)

<sup>5</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 30.06.2020)

<sup>6</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: jeweils 30.06.)

<sup>7</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: Mai 2022)

<sup>8</sup> Quelle: MB Research (Stand: 2020)

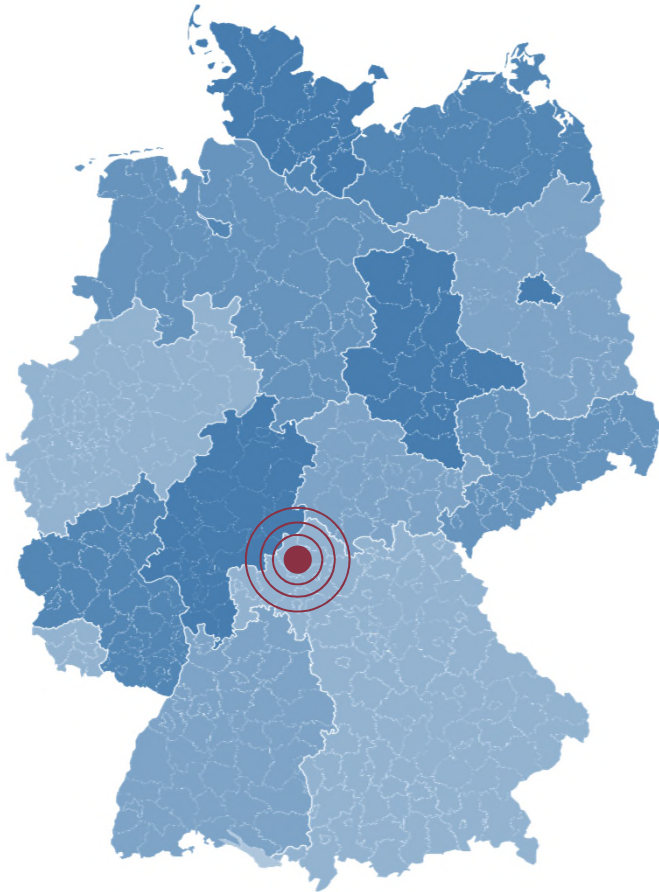
Wesentliche Einflussfaktoren auf die Entwicklungsperspektiven des Standortes Hammelburg sind die demografischen, wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie die

Lage zu umliegenden Zentren. Einzelne Aspekte werden im Nachfolgenden dargestellt und bewertet.

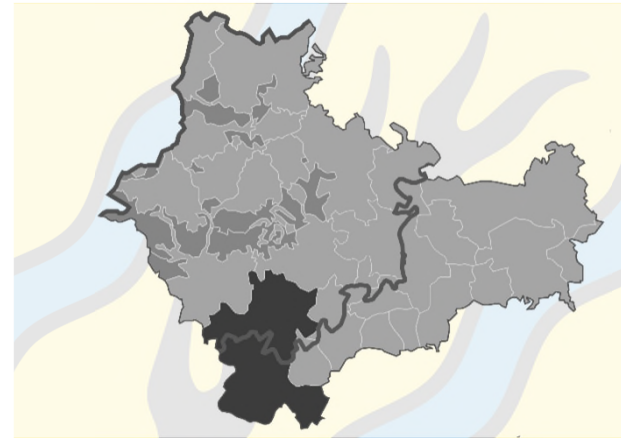


# Lage der Stadt Hammelburg im Raum

Karte 1: Der Standort Hammelburg



Die Stadt Hammelburg ist Teil der Region  
Main-Rhön.



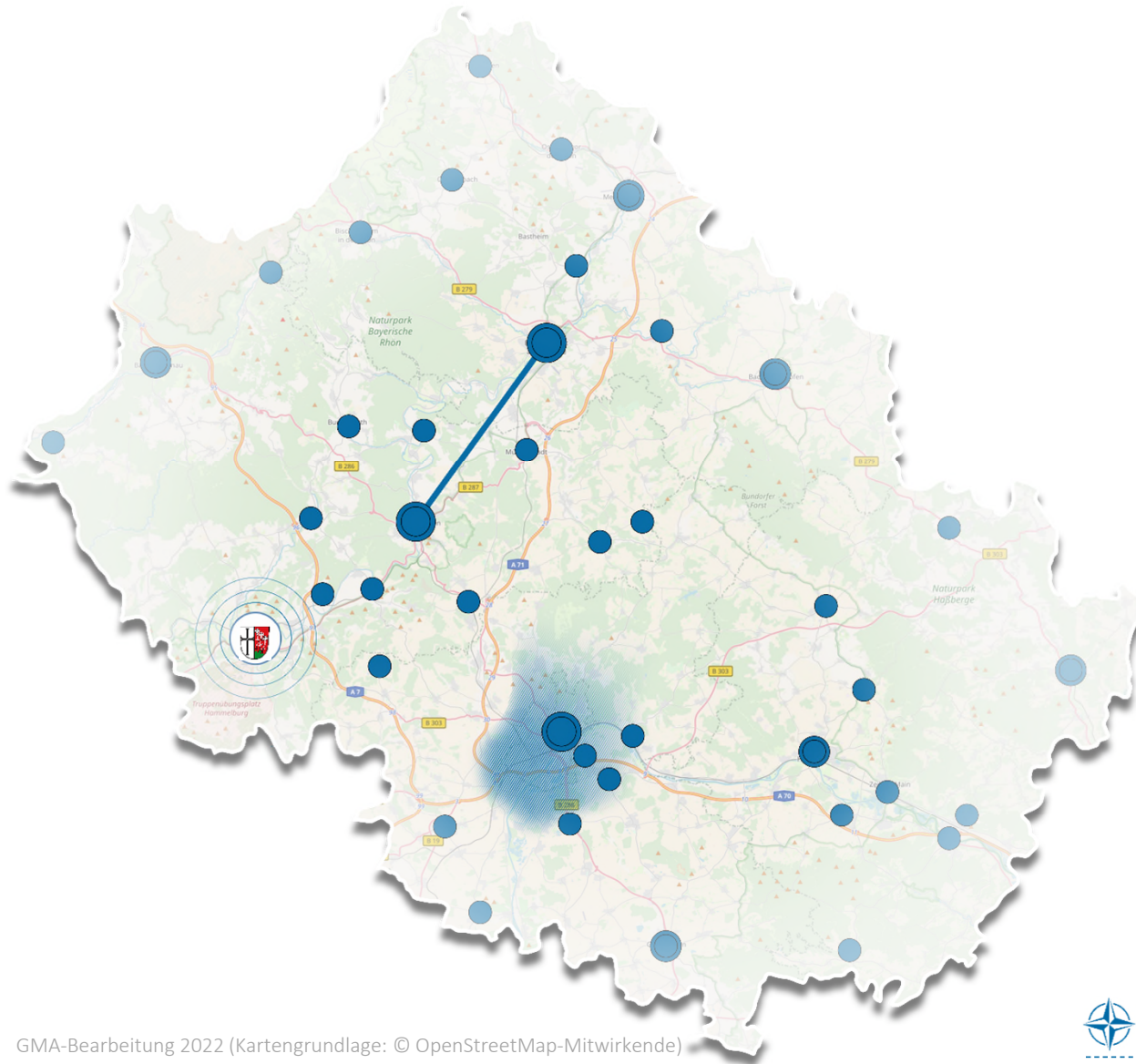
Die Stadt Hammelburg liegt  
im südlichen Teil des  
Landkreises Bad Kissingen.



Das Stadtgebiet von  
Hammelburg erstreckt sich  
auf eine Gesamtfläche von  
rd. 12.888 ha.

# Mittelzentrum in der Region Main-Rhön

Karte 2: Zentralörtliche Struktur der Region



Die Stadt Hammelburg ist in der Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen, das als solches wichtige Funktionen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Versorgung, Bildung, Kultur und Freizeit für die Bevölkerung seines Mittelbereichs übernimmt.

Der gemäß Regionalplan Main-Rhön dazugehörige Nahbereich umfasst Hammelburg selbst sowie das nördlich benachbarte Wartmannsroth.



# Lage zu benachbarten Zentren

Karte 3: Entfernung zu benachbarten Zentren in der Region (Luftlinie in km)



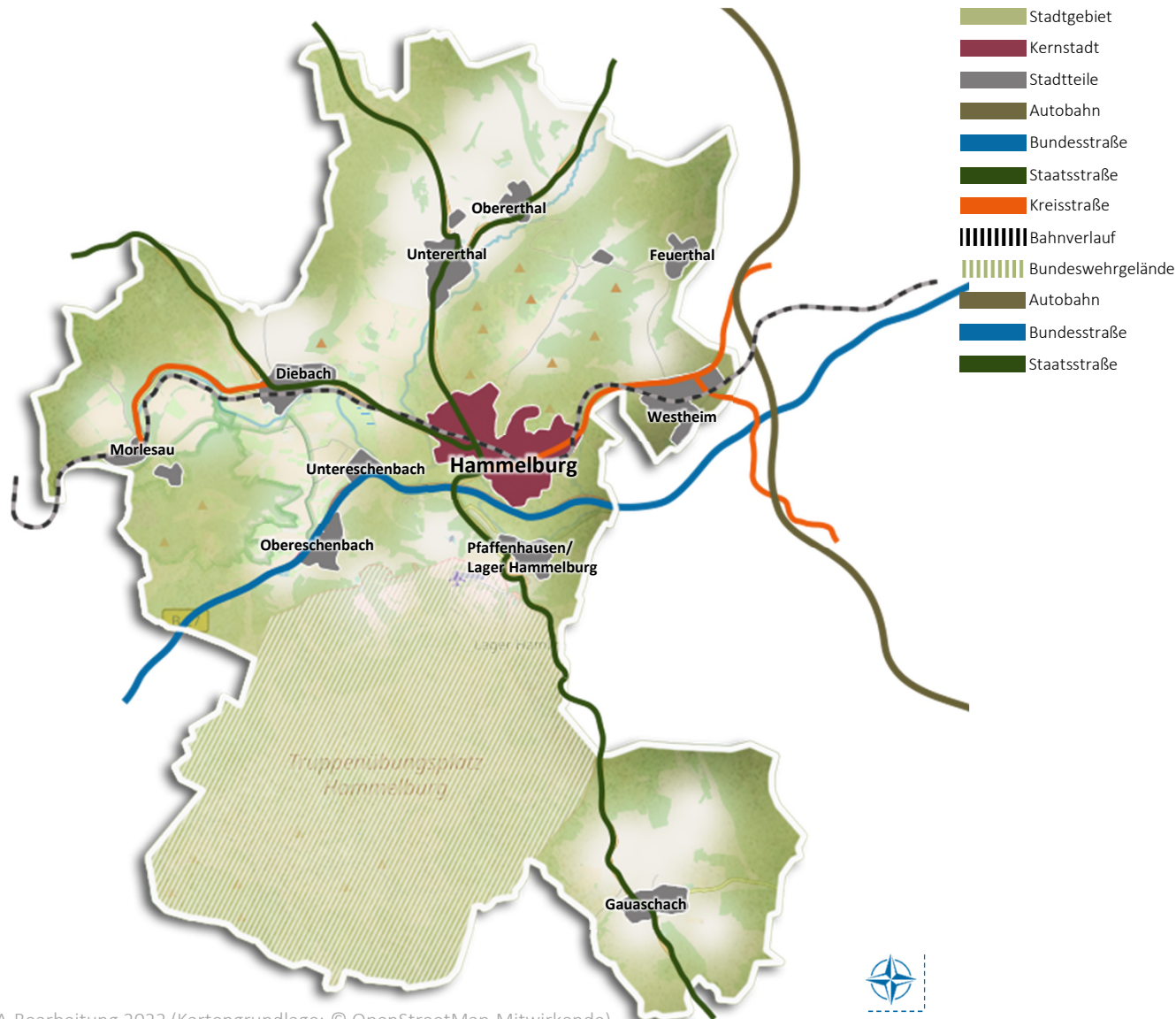
- 
**Stadt Bad Brückenau**  
 ca. 24 km Entfernung, ca. 25 min Pkw-Fahrzeit
- 
**Stadt Mellrichstadt**  
 ca. 45 km Entfernung, ca. 46 min Pkw-Fahrzeit
- 
**Stadt Bad Neustadt an der Saale**  
 ca. 32 km Entfernung, ca. 44 min Pkw-Fahrzeit
- 
**Stadt Bad Kissingen**  
 ca. 16 km Entfernung, ca. 23 min Pkw-Fahrzeit
- 
**Stadt Ebern**  
 ca. 64 km Entfernung, ca. 1 h 3 min Pkw-Fahrzeit
- 
**Stadt Schweinfurt**  
 ca. 25 km Entfernung, ca. 28 min Pkw-Fahrzeit
- 
**Stadt Karlstadt**  
 ca. 20 km Entfernung, ca. 27 min Pkw-Fahrzeit
- 
**Stadt Würzburg**  
 ca. 35 km Entfernung, ca. 45 min Pkw-Fahrzeit

GMA-Bearbeitung 2022 (Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende)



# Siedlungsstruktur

Karte 4: Siedlungsstruktur der Stadt Hammelburg



Das Siedlungsgebiet von Hammelburg erstreckt sich auf die Kernstadt und zehn Stadtteile

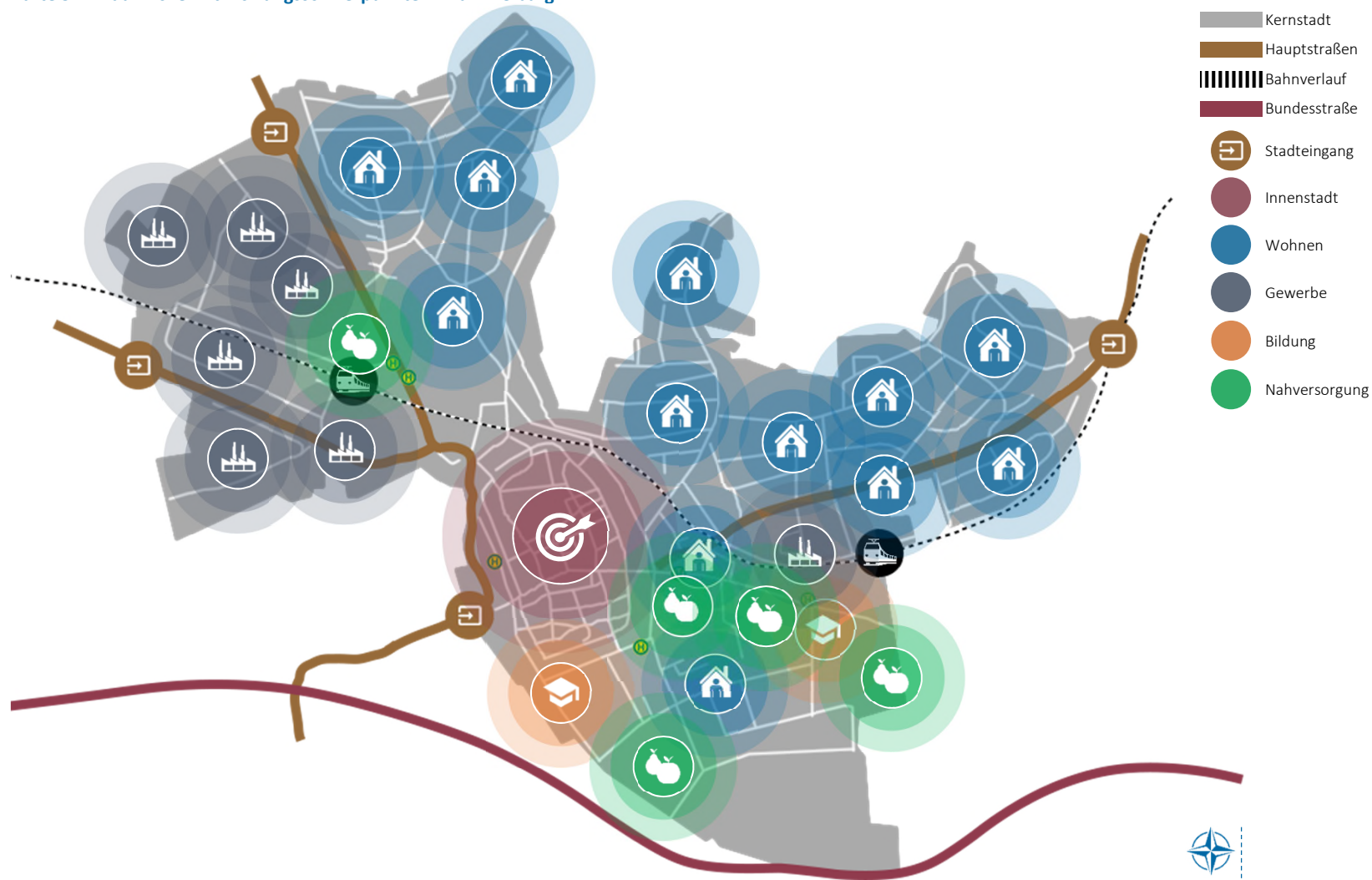
- /// Diebach
- /// Feuerthal
- /// Gauschach
- /// Morlesau/Ochsenthal
- /// Obererthal/Seeshof
- /// Oberreschenbach
- /// Pfaffenhausen / Lager HAB
- /// Untererthal
- /// Unterreschenbach
- /// Westheim

Mit 46 % der Wohnbevölkerung liegt der Einwohnerschwerpunkt in der Kernstadt. Die Stadtteile liegen räumlich z. T. deutlich von der Kernstadt abgesetzt; die Siedlungsstruktur wird durch die naturräumlichen Bedingungen im Saaletal mitbestimmt.

GMA-Bearbeitung 2022 (Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

# Räumliche Schwerpunkte

Karte 5: Räumliche Entwicklungsschwerpunkte in Hammelburg



Den zentralen Schwerpunkt für Entwicklung bilden die Hammelburger Innenstadt sowie der zur Entwicklung anstehende Bereich „Hochstein-Süd“.

- / Aufgrund der historisch gewachsenen, überwiegend kleinteiligen Strukturen in der Innenstadt mussten größere Entwicklungsvorhaben in der Vergangenheit bereits vor den Toren der Kernaltstadt realisiert werden (z. B. Schlereth-Areal).
- / Für den Bereich „Hochstein-Süd“ am östlichen Stadteingang steht die Entwicklung eines neuen Schulcampus an. Ergänzt wird das Angebot durch Angebote im Einzelhandel und Gewerbe sowie weitere, aktuell noch nicht feststehende Nutzungen.
- / In den Stadtteilen dominiert Wohnbebauung. In Westheim ist das größte zusammenhängende Gewerbegebiet angesiedelt. Pfaffenberg wird durch das Lager Hammelburg geprägt.

GMA-Bearbeitung 2022 (Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

# Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und räumliche Einwohnerverteilung

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2021 und Altersstruktur der Stadt Hammelburg

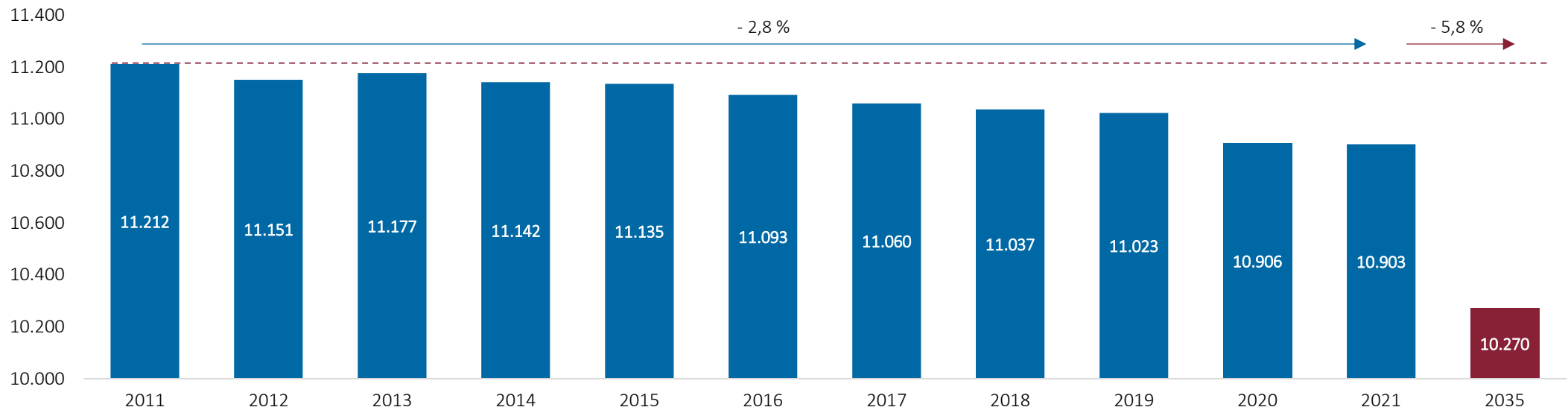
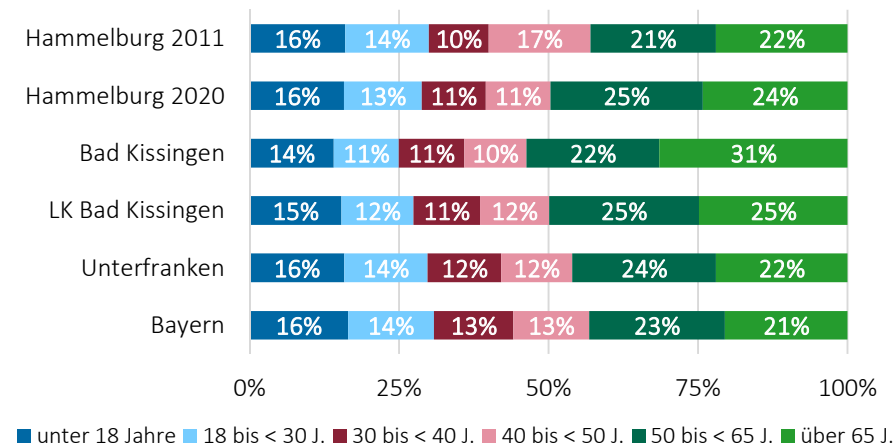


Abbildung 5: Altersstruktur der Hammelburger Wohnbevölkerung im Vergleich

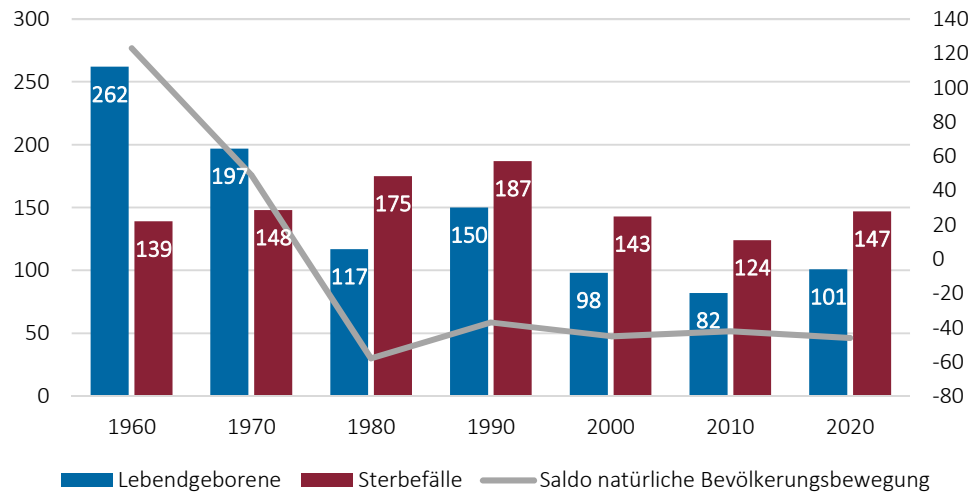


GMA-Darstellungen 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik

In Hammelburg leben **aktuell rd. 10.900 Personen**, die ihren Wohnsitz **überwiegend in der Kernstadt Hammelburg** haben (ca. 5.020 Einwohner). Der Rest der Wohnbevölkerung verteilt sich auf die ländlich geprägten, räumlich von der Kernstadt abgesetzten Stadtteile, von denen Diebach (rd. 1.100 Einwohner) und Untererthal (rd. 900 Einwohner) zu den größten zählen. Die **rückläufige Bevölkerungsentwicklung** seit den 1990er Jahren setzt sich auch in der letzten Dekade fort. So verlor die Stadt Hammelburg seit 2011 rd. 3 % ihrer Bevölkerung, was durch natürliche bzw. räumliche Bevölkerungsbewegungen nicht ausgeglichen werden konnten. Auch in der **Prognose** geht das Bayerische Landesamt für Statistik von einer weiterhin abnehmenden Wohnbevölkerung aus (- 6 % bis 2035), wobei hier Ansätze bei der Wohnbauentwicklung (Stichwort: „Hochstein-Süd“ und Schulaltstandort) nicht berücksichtigt werden. Hinsichtlich der **Altersstruktur** liegt Hammelburg im regionalen Vergleich auf durchschnittlichem Niveau. Im Vergleich zu 2013 (45,2 Jahre) ist die Hammelburger Bevölkerung bis 2021 älter geworden (46,4 Jahre).

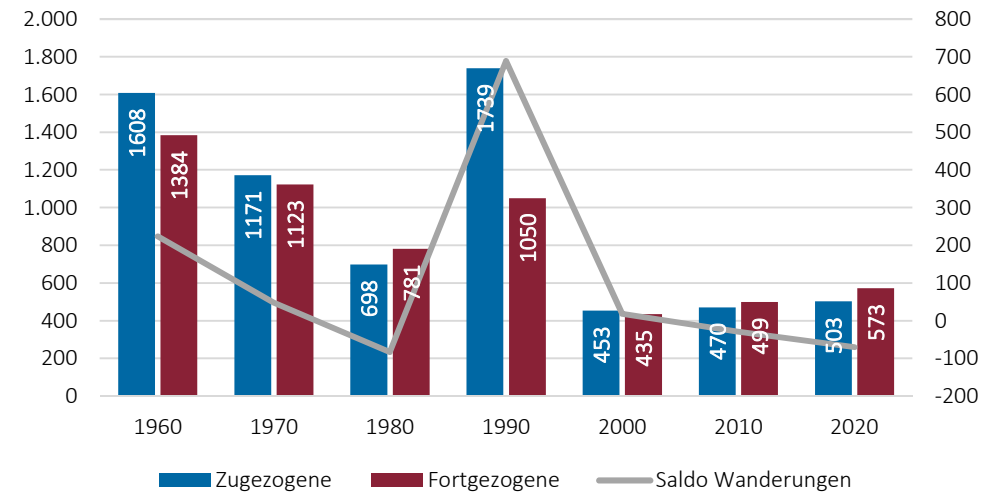
# Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen

Abbildung 6: Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung



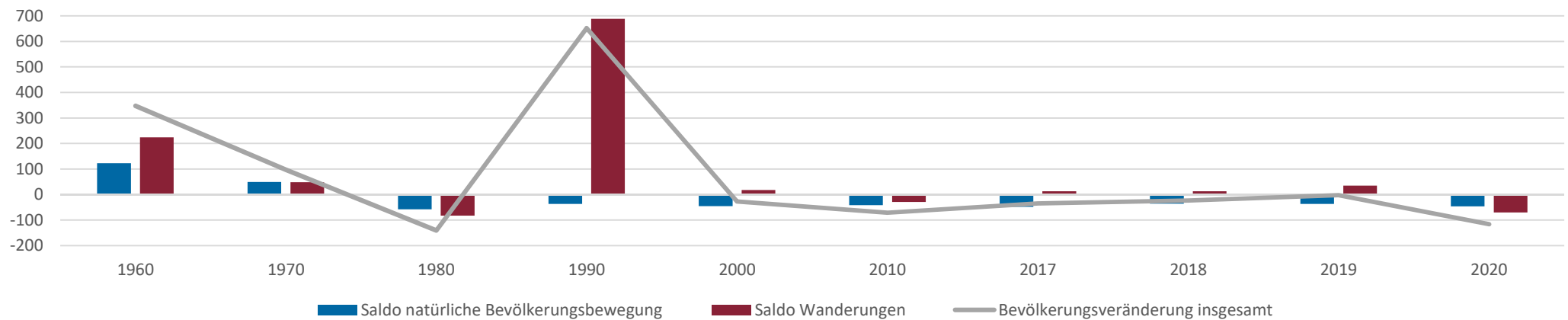
GMA-Darstellung 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022)

Abbildung 7: Entwicklung der Zu- und Fortzüge



GMA-Darstellung 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022)

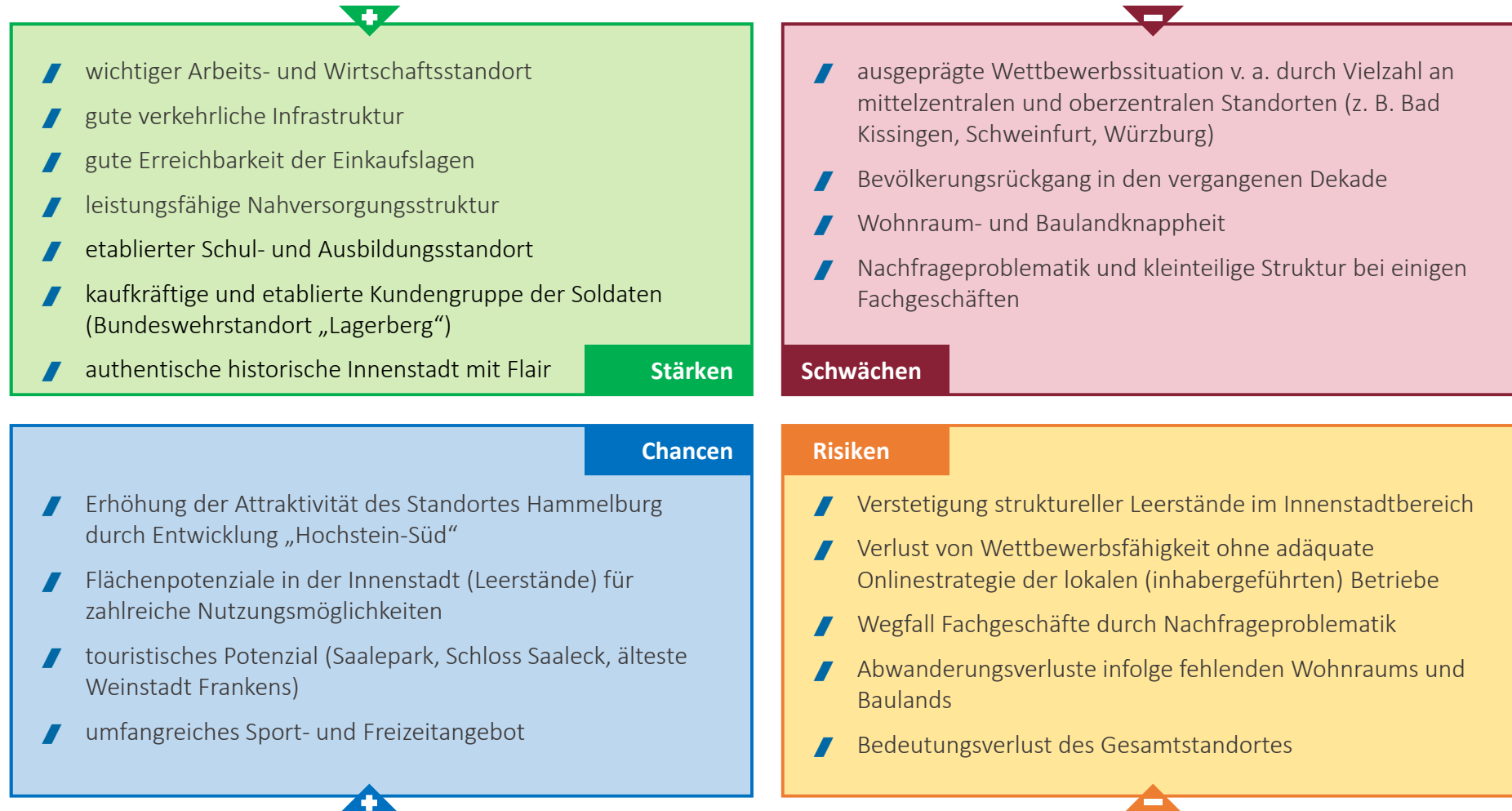
Abbildung 8: Saldierte Bevölkerungsentwicklung



GMA-Darstellung 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022)

# Zusammenfassende Bewertung des Standortes Hammelburg

Abbildung 9: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil des Standortes Hammelburg



GMA-Zusammenstellung 2022



# Einkaufen und sich versorgen in Hammelburg

- Entwicklungstrends im Einzelhandel, aktuelle Einzelhandelsausstattung, Nahversorgungssituation, Standortlagen, Veränderungen seit 2013, Marktgebiet, Kaufkraft, Zentralität -

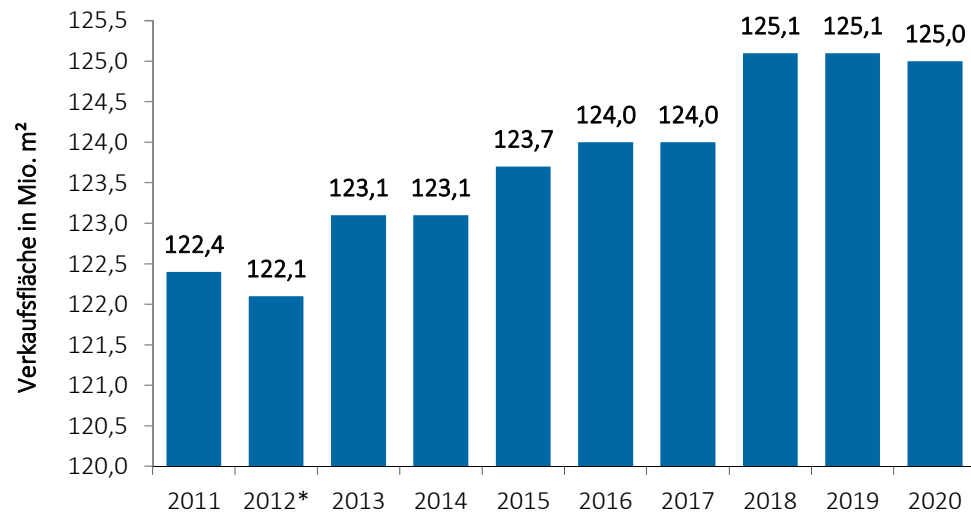


# Trends und Herausforderungen in der Einzelhandelsentwicklung

## Handelsentwicklung im Zeichen von Online

Die hohe Dynamik im Einzelhandel mit sich verändernden Konsum- und Flächenbedarfen hält an; der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielt nach wie vor Umsatzzuwächse. Dies war in den letzten Jahren auch für Hammelburg festzuhalten. Wie auch in anderen Städten stieg der durchschnittliche Wert der Verkaufsflächen, während die Gesamtzahl der Betriebe – auch in Folge der Entwicklung des Onlinehandels sowie zuletzt der Corona-Pandemie – eher zurückging.

Abbildung 10: Entwicklung der Verkaufsflächen und Betriebe im deutschen Einzelhandel 2011 – 2020



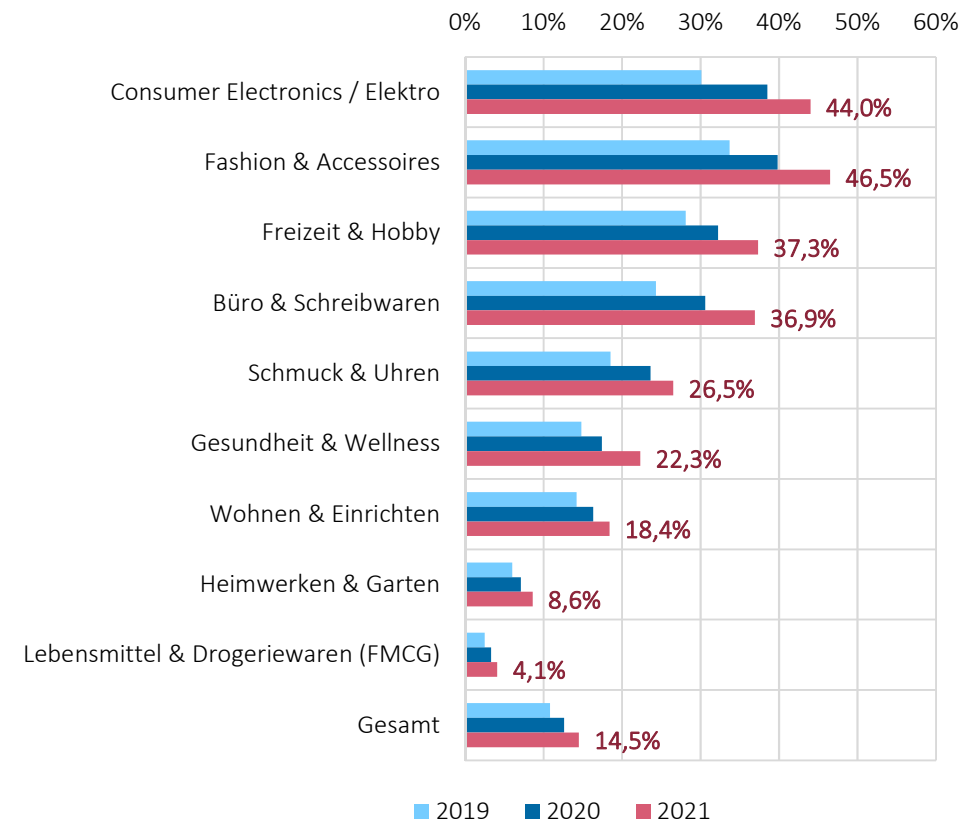
\* bereinigt um Schlecker-Filialschließungen

GMA 2022 auf Datenbasis des Europäischen Handelsinstituts Köln (EHI 2021)

Die große Herausforderung der lokalen Einzelhandelsentwicklung liegt heute in Hammelburg bei der Berücksichtigung der zu prognostizierenden Online-

entwicklung. Die zentrale Frage lautet dabei, wie die für die Zentren wichtigen innenstadtrelevanten Sortimente, die vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient werden, gesichert werden können.

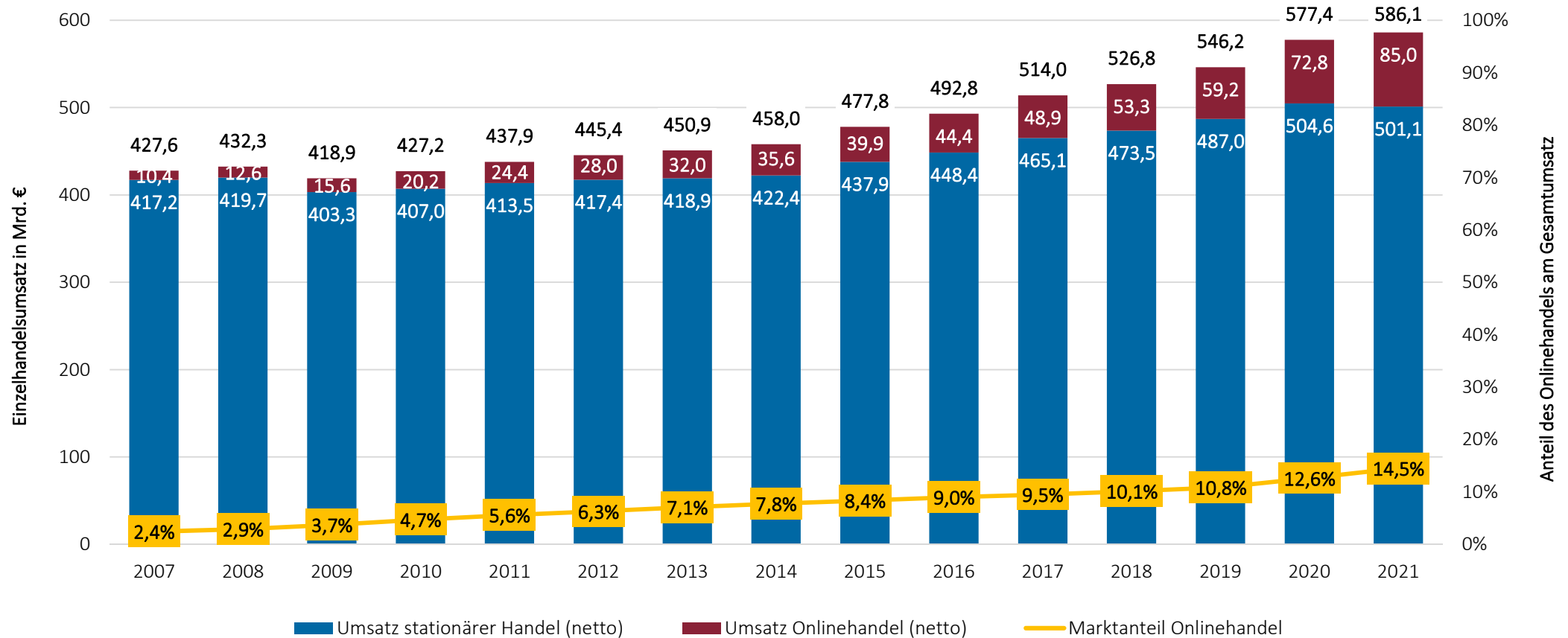
Abbildung 11: Entwicklung des Onlinehandels nach Branchengruppen



GMA-Darstellung 2022 nach bevh 2021, HDE 2022, EHI 2022

# Wachsende Marktanteile im Onlinehandel

Abbildung 12: Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels- und Onlinehandels in Deutschland



GMA-Darstellung 2022 nach bevh 2021, HDE 2022, EHI 2022

Nach wie vor steigt die Marktbedeutung des Onlinehandels gegenüber dem stationären Einzelhandel in Deutschland. Konnte der digitale Vertriebskanal bis 2019 jährlich noch gut ein halbes Prozent zum Vorjahr zulegen, stieg der Onlinemarktanteil insbesondere von 2019 auf 2020 (+ 1,8 %) und von 2020 auf 2021 (+ 1,9 %) vergleichsweise sprunghaft an. Zurückzuführen ist diese

Entwicklung auf die Corona-Pandemie mit den damit verbundenen Einschränkungen bzgl. des Vor-Ort-Einkaufs (Lockdowns, Ladenschließungen, Zugangsbeschränkungen). Inwiefern sich die Kunden an das digitale Einkaufen „gewöhnt“ haben, kann noch nicht abschließend beurteilt werden.

# Rückgang der Flächennachfrage auch durch Corona

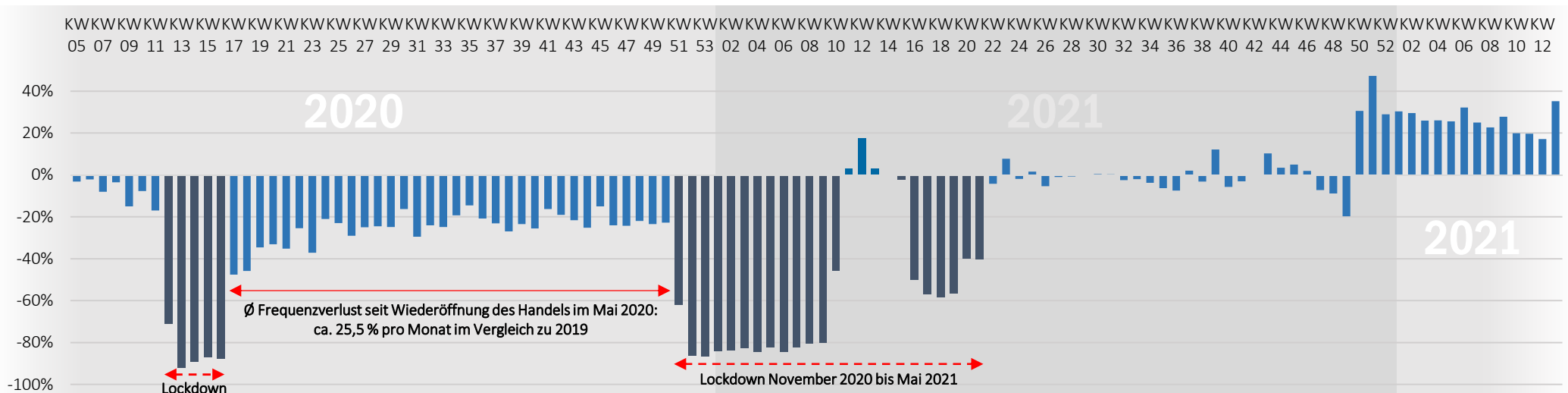
Verstärkt wird die rückläufige Flächennachfrage zusätzlich durch die aktuelle Corona-Pandemie. Verschiedene Wirtschaftsinstitute, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) oder das Institut für Handelsforschung (IFH) gehen in hohem Maße von einem Ausscheiden vieler Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise verbundenen Beschränkungen aus. Dies träfe vor allem innenstadtrelevante Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel sowie die Elektrobranche (vor allem Unterhaltungselektronik); diese Warengruppen sind schon heute einer deutlichen Onlineaffinität unterworfen.

Deutlich werden die bisherigen Auswirkungen der Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene bei der Betrachtung der Veränderung der Besucherfrequenz bei den untersuchten Händlern. Wenngleich sich das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln wird, birgt der Abschmelzprozess bei der Verkaufsflächen-

nachfrage die Möglichkeit, vermeintlich „neue“ Nutzungen in die Innenstädte zu bringen. Denkbar ist hierbei vor allem eine Nutzungsverschiebung in Richtung Wohnen und Arbeiten sowie Raum für experimentelle Ansätze (z. B. kreative Zwischennutzungen, Pop-up-Stores). Als zielführend werden dabei integrierte Handlungsansätze erkannt, die neben klassischen Themenfeldern wie der Stadtsanierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (und letztlich auch Verweildauer und somit Frequenz) auch Akteursnetzwerke umfassen, die die Stadtnutzer (Eigentümer, Mieter, Kunden, Politik & Verwaltung) zusammenbringen (z. B. Runde Tische, Immobilienstammtisch).

Unter Berücksichtigung dieser externen Entwicklungen muss sich der Einzelhandelsstandort Hammelburg auch in Zukunft darum bemühen, seine Wettbewerbs- und Versorgungsposition zu erhalten, wo möglich auszubauen und vor allem unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten konsequent zu entwickeln – und zwar das Zentrum zuerst.

**Abbildung 13: Frequenzverluste im Einzelhandel in Deutschland für das Jahr 2020 und 2021 (jeweils im Vergleich zum Vorjahr)**



GMA 2022 auf Datenbasis von Statista 2020 – 2022

# Nutzungsverschiebungen und veränderte Konsumgewohnheiten

## Nutzungsverschiebungen in den Innenstädten

Die zunehmende Nutzungssegmentierung und -verschiebung birgt nur auf den ersten Blick eine Gefahr für die Weiterentwicklung innerstädtischer Einzelhandelslagen. Bei näherer Betrachtung stellen diese strukturellen Veränderungen Chancen für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten innerstädtischen Lagen durch Nutzungsdurchmischung dar. Diese Chancen können nur mit einer aktiven Begleitung des Strukturwandels positiv genutzt werden („*change management*“). Gleichzeitig ist der wesentliche Treiber der Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung die Nahversorgung: dort zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Ausbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg hatten. Allerdings werden an attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt. Einer wohnortnahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

An allen Standorten in Deutschland sind aktuell Mietpreiserückgänge zu verzeichnen, auch bereits „vor Corona“.<sup>1</sup> Dennoch wird der stationäre Einzelhandel auch mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben. Zu erwarten sind deutliche Verschiebungen zwischen den Sortimenten des Einzelhandels: erfolgten vor zehn Jahren noch über 70 % der Neuvermietungen im Textil- und Schuheinzelhandel, nimmt dieses Segment mittlerweile nur noch einen nachgeordneten Stellenwert ein. An die erste Stelle bei Neuvermietungen ist vielerorts die Gastronomie mit nahezu knapp 20 % getreten.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> vgl. hierzu COMFORT High Streets Report 2020.

<sup>2</sup> vgl. ebd.

## Veränderte Konsumgewohnheiten

Diskussionen zur Handelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren durch den Gegensatz von „Grüne Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit der Jahrtausendwende bestimmt die Digitalisierung die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels.

Umsatzsteigerungen im Einzelhandel insgesamt waren zuletzt kein Garant mehr für Flächenwachstum im Einzelhandel; ein großer Teil des Umsatzwachstums entfiel auf den Onlinehandel. Viele Handelsunternehmen unterscheiden jedoch nicht mehr zwischen stationär und online und ermöglichen dem „hybriden“ Kunden, für den „online“ und „offline“ zwei attraktive Absatzkanäle darstellen, den Zugang zur Ware.

Abbildung 14: Konsumententrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden Verbraucher“



GMA-Darstellung 2022

# Stationärer Einzelhandel auch zukünftig feste Säule

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die sogenannten zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (z. B. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren). Aufgrund der technischen Entwicklungen (u. a. City-Logistik, taggleiche Belieferung) ist ein steigender Flächenbedarf für Lager und Logistik notwendig, während der Flächenbedarf des Einzelhandels tendenziell sinkt.

Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

- / (1) Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren von Metropolen und Großstädten konnten lange eine anhaltende Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien grundsätzlich vorhanden (z. B. Gastronomie sowie Kultur). Relativiert wird diese Aussage vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Folgen durch die Corona-bedingten Schließungsmaßnahmen.
- / (2) Eine differenzierte Betrachtung ist für die Mittelstädte vorzunehmen. Hier sind die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am deutlichsten nachzuvollziehen. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten (ähnlich wie in den Großstädten).
- / (3) Die Handelsbedeutung von Kleinstädten wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur-, Kur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich noch stärker auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) konzentrieren. Dabei scheinen eher „kleine“ und kunden-nahe Standorte bislang besser durch die Corona-Pandemie gekommen zu sein.

Abbildung 15: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandel



GMA-Darstellung 2022

Standorte wie Hammelburg werden aufgrund ihrer Nähe zu attraktiven Wettbewerbsstandorten (z. B. Schweinfurt, Würzburg) gefordert sein, den erlebnis- und serviceorientierten Einkauf im stationären Handel und insbesondere die Nahversorgung weiterzuentwickeln. Hierbei kann die Stadt auf ihr attraktives, touristisch bedeutsames Umfeld als älteste Weinstadt Frankens im Saaletal zurückgreifen.

# Einzelhandelsbestand in Hammelburg

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober 2021 wurden in Hammelburg insgesamt 104 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 27.520 m<sup>2</sup> erfasst. Die Bruttoumsatzleistung betrug ca. 90,2 Mio. €.

**Tabelle 2: Einzelhandelsbestand nach Branchen in Hammelburg**

Sortimente	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche <sup>2</sup> in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>44</b>	<b>9.820</b>	<b>39,4</b>
Gesundheit, Körperpflege	7	1.170	9,3
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	6	785	3,4
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>57</b>	<b>11.775</b>	<b>52,0</b>
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	2	535	0,8
Bekleidung, Schuhe, Sport <sup>3</sup>	11	3.740	11,7
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>13</b>	<b>4.275</b>	<b>12,5</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	4	490	2,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7	5.085	8,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	8	4.690	7,2
Optik, Akustik, Uhren, Schmuck	7	325	2,3
Sonstige Sortimente <sup>4</sup>	8	880	5,2
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>34</b>	<b>11.470</b>	<b>25,7</b>
<b>Nichtlebensmittel insgesamt</b>	<b>60</b>	<b>17.700</b>	<b>50,8</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>104</b>	<b>27.520</b>	<b>90,2</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

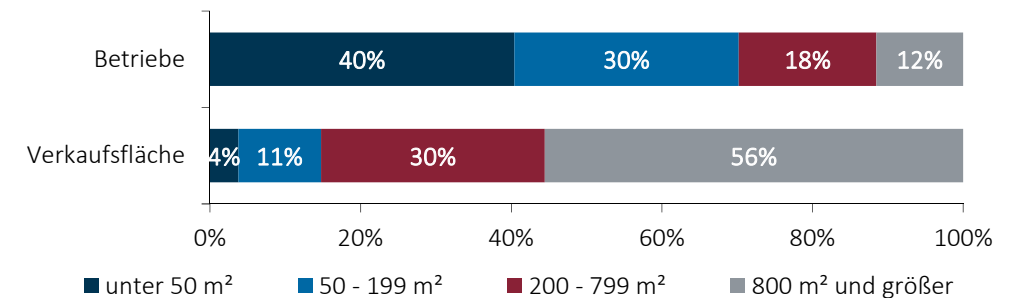
3 Sportbekleidung und -schuhe; ohne Sportgroßgeräte.

4 Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel; weiter auch Waffen, Erotik)

GMA-Erhebung 2021

- Hinsichtlich der **Größenstruktur** dominieren Ladeneinheiten mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Läden mit weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche prägen zu 70 % die lokale Handelslandschaft. Während Ladengeschäfte zwischen 200 und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 18 % des Ladenbestandes ausmachen, entfallen lediglich 12 % auf großflächige Betriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Demgegenüber belegen die großflächigen Ladeneinheiten mit 56 % mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche.

**Abbildung 16: Größenstruktur des Hammelburger Einzelhandels**

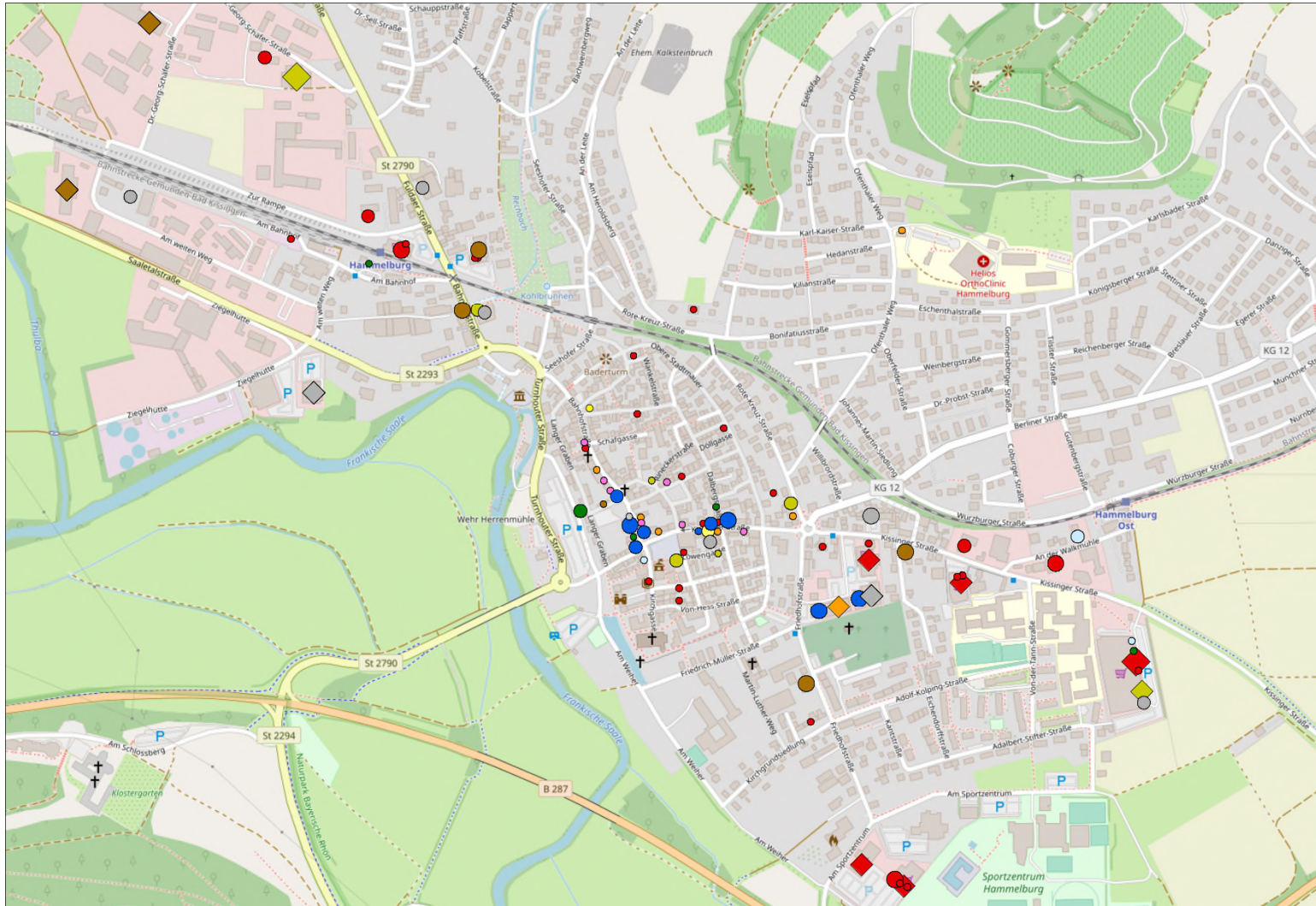


GMA-Erhebung 2022

- Bei den **Betriebstypen** prägen bezogen auf die Verkaufsfläche vor allem Fachmärkte (32 %), Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (27 %, davon 14 % Supermärkte und 13 % Discounter) sowie Fachgeschäfte (25 %) die Angebotslandschaft.
- Mit Blick auf die **Lageverteilung** der erhobenen Verkaufsflächen verteilen sich diese mit ca. 32 % auf die Hammelburger Innenstadt, weitere 9 % befinden sich in wohngebietsorientierten Streulagen und 59 % in dezentralen Stadtrandlagen.





# Einzelhandelsbestand in Hammelburg

Karte 6: Angebotsituation in Hammelburg



## Legende

### Verkaufsflächengrößen

-  800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK
-  400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
-  100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
-  unter 100 m<sup>2</sup> VK

### Sortimente

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

Bearbeitung: GMA 2022  
Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende



# Standortlagen des Hammelburger Einzelhandels

Abbildung 17: Einordnung der wesentlichen Standortlagen des Hammelburger Einzelhandels



- /// städtebaulich integriert
- /// VK gesamt: 8.685 m<sup>2</sup> inkl. Schlereth-Areal (- 2.295 m<sup>2</sup> VK seit 2013)
- /// bunter Mix aus allen Bedarfsbereichen
- /// größte Betriebe: Sport 2000 Hohmann, NKD, Textilkaufhaus Ortloff
- /// fußläufige Erreichbarkeit
- /// kein Nahversorger mehr in der Innenstadt, deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl
- /// touristische Bedeutung („älteste Weinstadt Frankens“)
- /// Haupterschließungsachsen Kissinger Straße und Bahnhofstraße
- /// Wochenmarkt auf Marktplatz

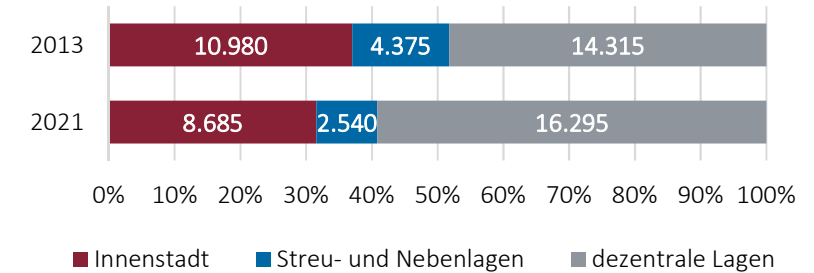


- /// städtebaulich integriert
- /// VK gesamt: 2.540 m<sup>2</sup>, davon 1.775 m<sup>2</sup> entlang der Kissinger Straße (- 1.835 m<sup>2</sup> VK seit 2013)
- /// überwiegend kurzfristiger Bedarf
- /// Magnetbetriebe: Norma, Bergander, ASMC
- /// fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohngebieten
- /// lokale Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete (Norma)
- /// Bedeutungsrückgang der Nebenlagen in den vergangenen Jahren
- /// Betriebsrückgang in den Stadtteilen



- /// Einkaufsschwerpunkte
- /// dezentral, städtebaulich nicht-integrierte Lagen
- /// autokundenorientiert
- /// VK gesamt: 16.295 m<sup>2</sup> (+ 1.980 m<sup>2</sup> VK seit 2013)
- /// überwiegend kurz- und langfristiger Bedarf
- /// Magnetbetriebe: u. a. Aldi, JYSK, REWE, Werkmarkt Müller, Gebhardt Bauzentrum, Schlafcenter Hufnagel, E-Center
- /// modernes, attraktives und umfassendes Grundversorgungsangebot
- /// überörtliche/regionale Versorgungsfunktion
- /// Fachmarktstandort stark modernisierungsbedürftig

Abbildung 18: Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen 2013/2021



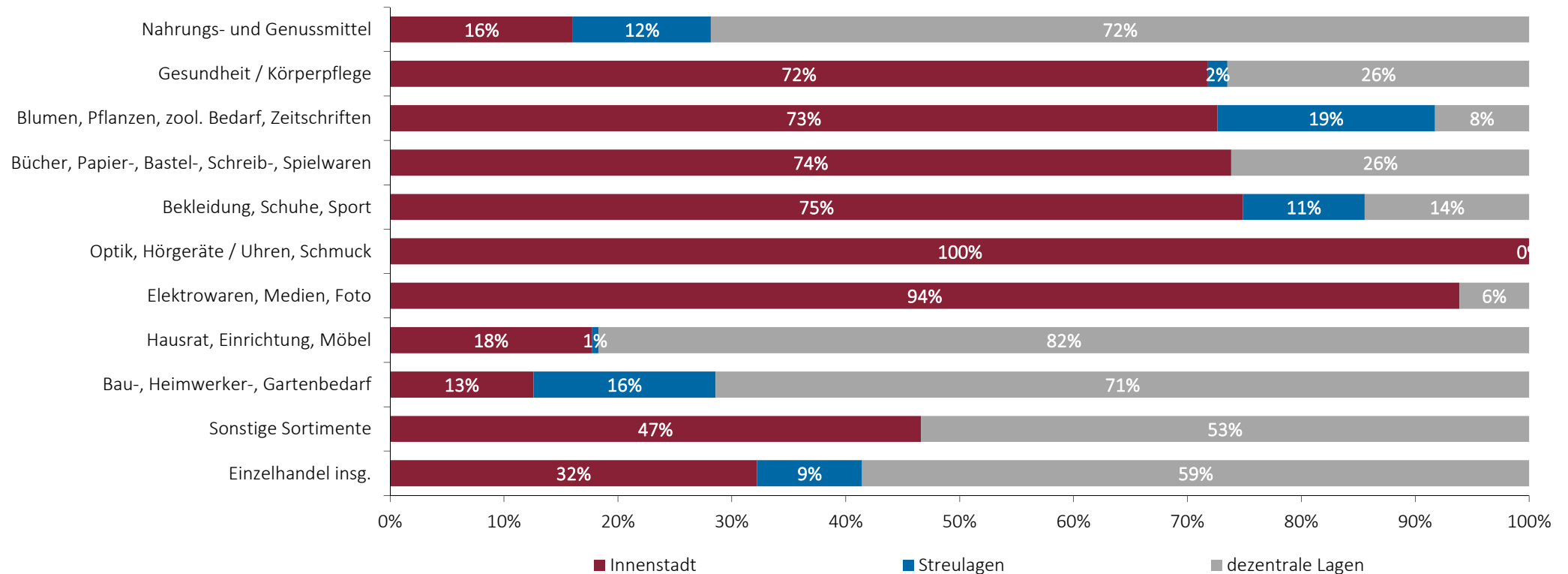
GMA-Berechnung 2022

Eine Auswertung der Verkaufsflächenverteilung nach Standortlagen verdeutlicht die skizzierten Flächenschwerpunkte innerhalb von Hammelburg. So vereinen insbesondere die dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Lagen (z. B. Fachmarktstandort Kissinger Straße, Gewerbegebiet Thulbafeld) einen Großteil der Verkaufsflächen auf sich, während auf die Innenstadt etwa ein Drittel der Verkaufsflächenausstattung entfällt. Somit ist bereits an dieser Stelle festzuhalten, dass die Hammelburger Innenstadt – rein quantitativ – nicht mehr die Funktion als Haupthandelslage der Stadt besitzt. Die wohngebietsorientierten, städtebaulich integrierten Streu- und Nebenlagen können diese Bedeutungsverschiebung nicht kompensieren. In den nächsten Jahren steht die Hammelburger Innenstadt vor der Herausforderung, den heutigen Angebotsbestand zu erhalten und gleichzeitig ergänzende Nutzungen zu etablieren (Stichwort: „change management“). Dabei stehen vor allem die Randbereiche der Innenstadt im Fokus einer Umnutzung (z. B. Wohnen).

GMA-Berechnungen und -Bewertung 2022

# Einzelhandel mehrheitlich dort, wo er hingehört

Abbildung 19: Sortimentsbezogene Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen



GMA-Berechnungen 2022

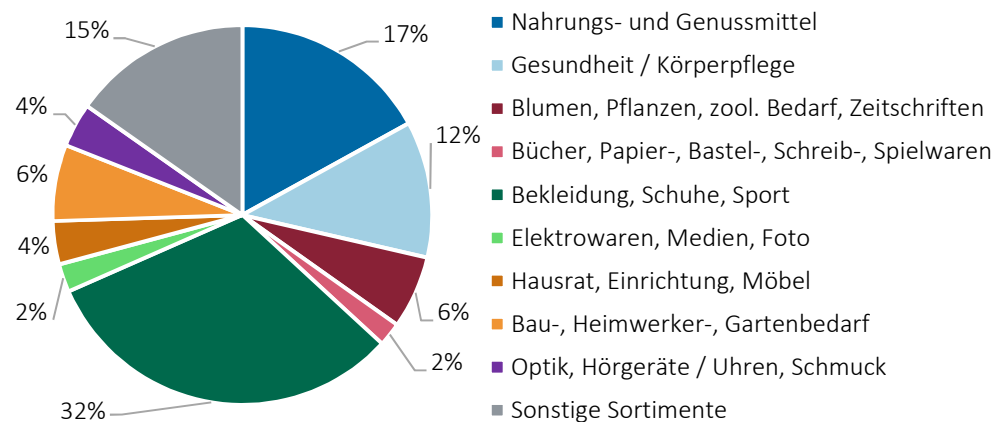
Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Sortimente ist festzuhalten, dass die sogenannten „innerstädtischen Leitsortimente“ (Branchengruppen Bücher, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Optik/Akustik, Uhren/Schmuck) mehrheitlich auch in der Innenstadt vertreten sind. Langfristige Warengruppen (z. B. Hausrat, Einrichtung, Möbel) sind hingegen – raumordnerisch konform – in den dezentralen Lagen der Stadt

angesiedelt. Nahrungs- und Genussmittel sind ebenfalls überwiegend an autokundenorientierten Stadtrandlagen angesiedelt. In der Innenstadt sind mit Ausnahme von Lidl auf dem Schlereth-Areal, wenige Lebensmittelhandwerker und Hofläden keine Anbieter für Nahrungs- und Genussmittel (mehr) vorhanden.

# Angebote in der Innenstadt von Hammelburg

Die Hammelburger Innenstadt erstreckt sich entlang der Kissinger Straße, über den Marktplatz und die Bahnhofstraße (Hauptachse), von denen jeweils größere Wohnstraßen abzweigen. Der Marktplatz mit dem Rathaus bildet das geographische und funktionale Zentrum der Innenstadt mit mittelalterlicher Straßen- und Platzordnung. Die Innenstadt ist schon heute durch einen Nutzungsmix gekennzeichnet, der neben der Handelsfunktion (überwiegend kleinteiliger, inhabergeführter Geschäftsbesatz auf rd. 8.685 m<sup>2</sup> VK) auch gastronomische Einrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen und Kultureinrichtungen (z. B. Kellereischloss) umfasst.

Abbildung 20: Verkaufsflächenanteile nach Sortimenten in der Hammelburger Innenstadt



GMA-Erhebung 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Allerdings zeigt sich auch, dass der Handel in Hammelburg stark durch den allgemeinen Strukturwandel im Handel (Stichwort: Verkaufsflächenvergrößerung), den zunehmenden Onlinehandel sowie die Corona-Pandemie beeinträchtigt wird; auch die Frage der Geschäftsnachfolge hat in der Vergangenheit nicht an allen Stellen zu einer erfolgreichen Weiterführung angestammter Betriebe geführt (z. B. Bäckerei Emmert). Somit entstanden in den letzten

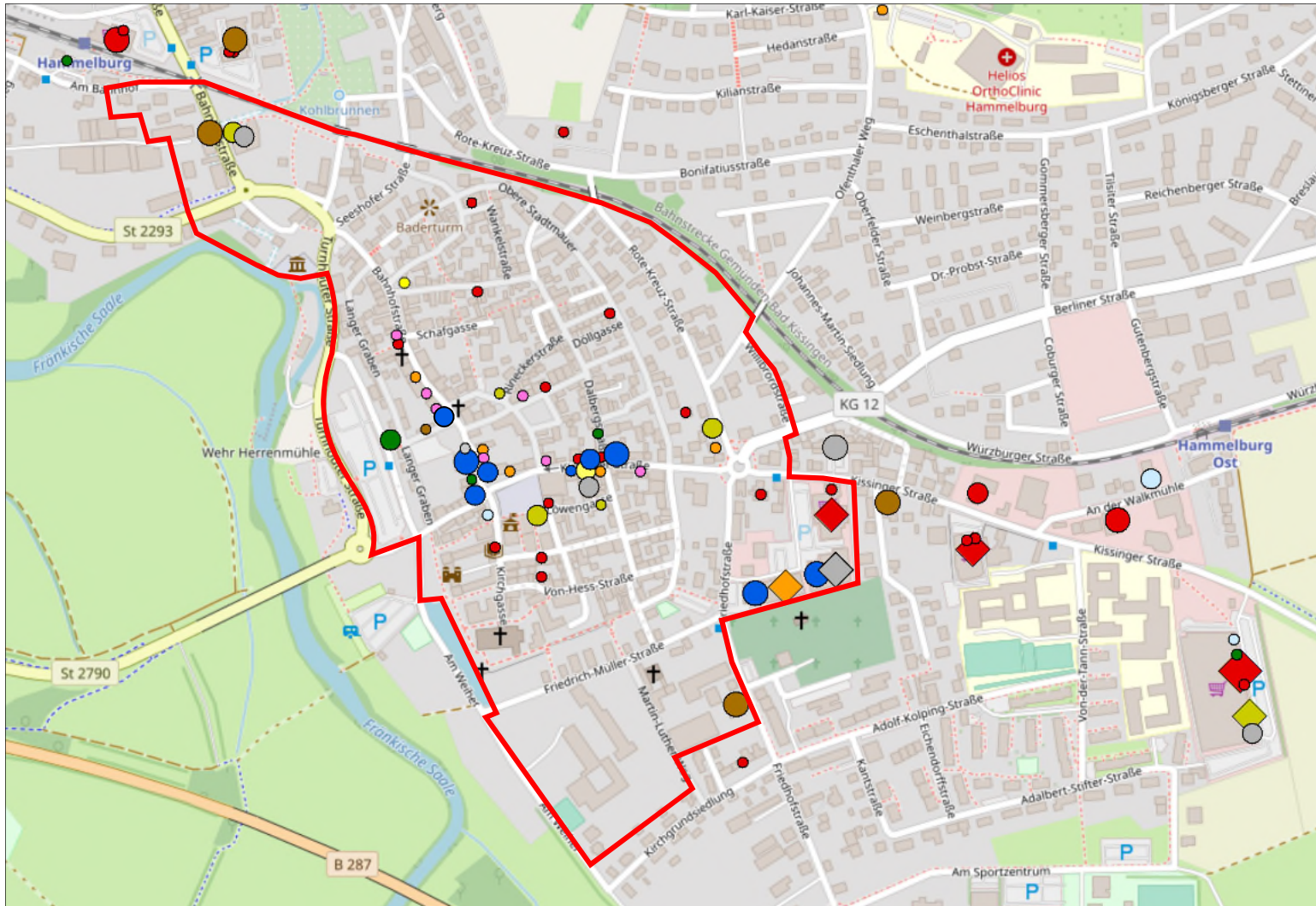
Jahren zunehmend Leerstände, die in ihrer strukturellen Form teilweise noch nicht wiederbelebt werden konnten.

Die (Weiter-)Entwicklung der Innenstadt zu einem multifunktionalen Zentrum trägt dazu bei, einen attraktiven und belebten Ort sowie Treffpunkt des sozialen Lebens und der Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger von Hammelburg zu schaffen, was wiederum die Attraktivität Hammelburgs als Wohn- und Lebensort stärkt. Ziel der Einzelhandelsentwicklung sollte es daher sein, die Innenstadt strukturell weiterzuentwickeln und die Bedeutung als Handels- und Aufenthaltsstandort zu sichern und wieder ins Bewusstsein zu rücken. Erste Ansätze sind im Rahmen der Sanierung der Bahnhofstraße oder des Neubaus des Bürgerhauses realisiert worden. Dadurch konnten positive Impulse zur Belebung der Innenstadt gesetzt werden. Aufgrund der allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel, insbesondere in kleineren Kommunen, ist der Einzelhandel dabei allerdings zunehmend auf ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk oder öffentliche Einrichtungen angewiesen, welche Synergieeffekte für Kunden schaffen und zusammen eine „kritische Masse“ für einen attraktiven Versorgungsstandort bilden. Daher ist die Bündelung von weiteren Nutzungen neben dem Einzelhandel in einer zentralen Lage notwendig (auch Wohnen).

Hammelburg steht in den kommenden Jahren daher vor der Herausforderung, den heutigen Handelsbestand zu sichern und gleichzeitig neue, zielgruppenspezifische Nutzungen zu etablieren. Eine zentrale Rolle dabei spielt die Integration der jüngeren Bevölkerung in das öffentliche Leben, die weitere konsequente Inwertsetzung und Pflege des touristischen Potenzials (z. B. Museen, Naherholungsgebiet Saaletal, Weinberge) sowie die Nutzung innovativen Unternehmertums. Auch der Ausbau öffentlicher Aufenthaltsorte und Treffpunkte in der Innenstadt kann die Wiederbelebung und die Identifikation der Bewohner mit Hammelburg stärken.





# Einzelhandelsbestand in der Hammelburger Innenstadt

Karte 6: Angebotssituation in Hammelburg



## Legende

### Verkaufsflächengrößen

-  800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK
-  400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
-  100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
-  unter 100 m<sup>2</sup> VK

### Sortimente

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

 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hammelburg“

Bearbeitung: GMA 2022  
Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende

# Einzelhandelsbestand in der Hammelburger Innenstadt

Marktplatz Hammelburg



Neubau des Bürgerhauses



Gästemagnet Imbissstand am Marktplatz



Kirchgasse Richtung Kellereischloss



Gastronomie und Hotel am Marktplatz



Weingastronomie am Marktplatz



Einzelhandel an der Bahnhofstraße



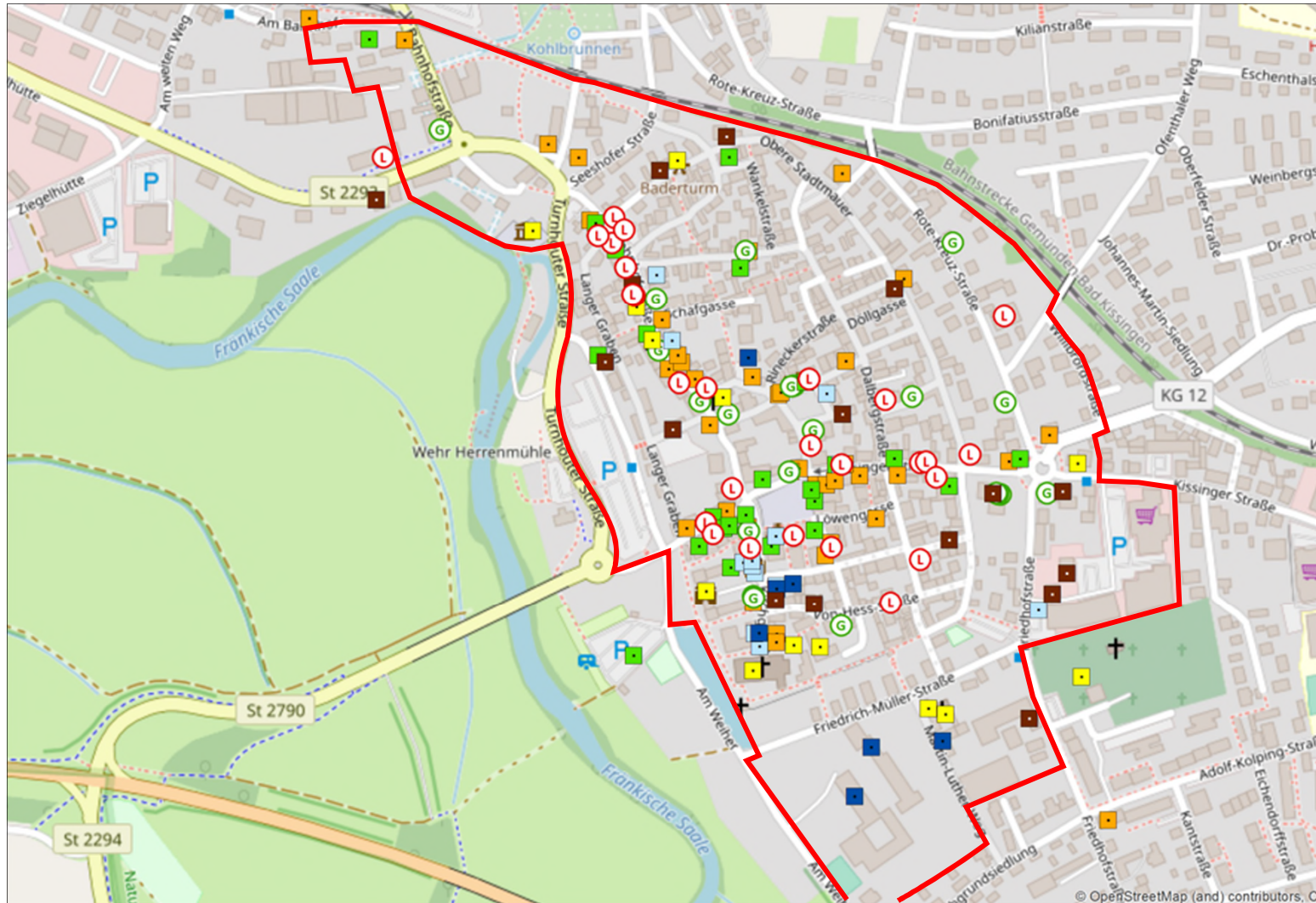
Viehmarktplatz



GMA-Aufnahmen 2021










# Innenstadt mit deutlichen Entwicklungspotenzialen für neue Nutzungen


Karte 7: Angebotsituation in der Hammelburger Innenstadt



## Legende

### Nutzungen

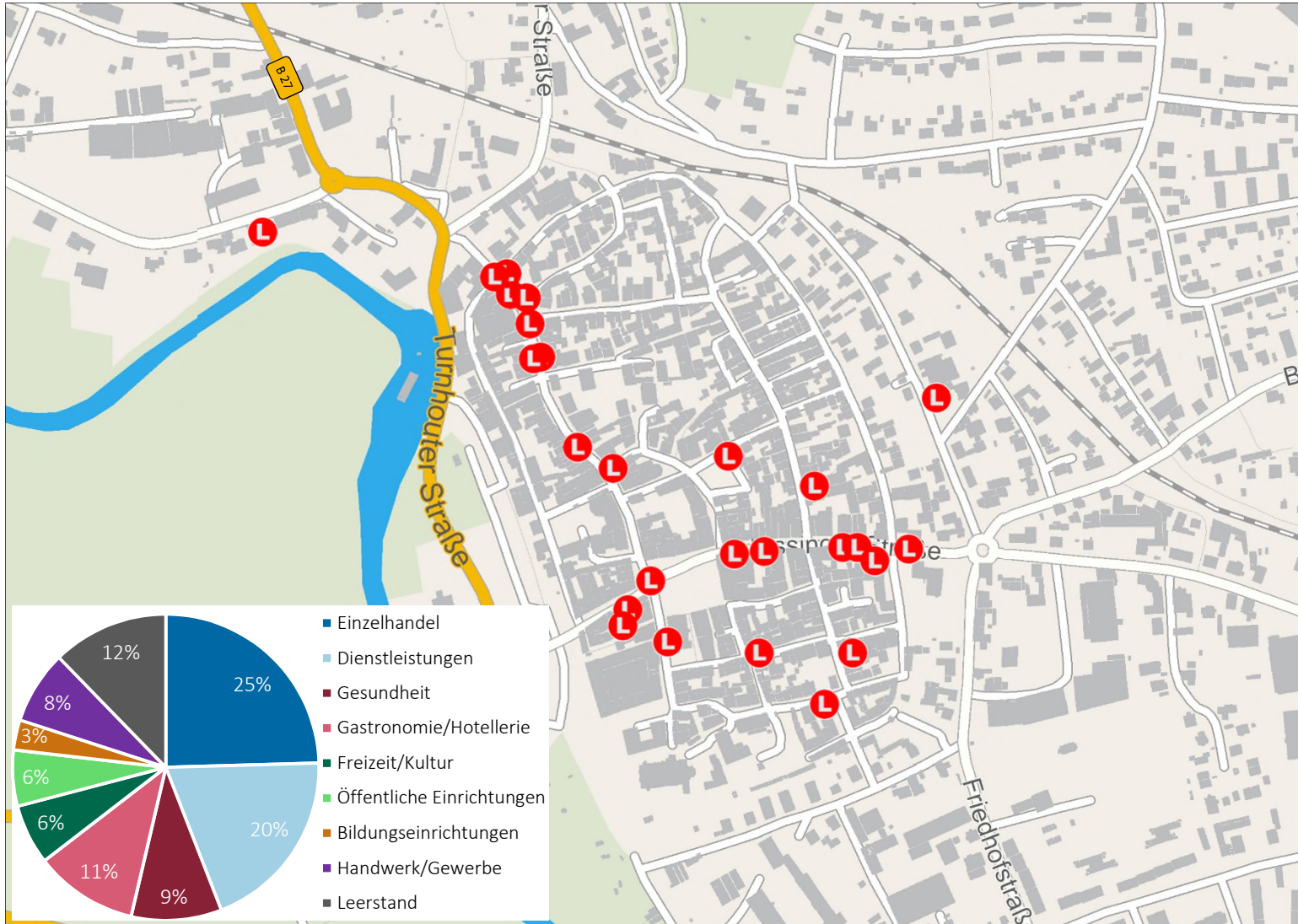
-  Dienstleistung
-  Gastronomie
-  Freizeit, Kultur (inkl. Glaubenseinrichtungen)
-  Öffentliche Einrichtungen
-  Bildungseinrichtungen
-  Handwerk / Gewerbe
-  Leerstand
-  Gesundheit / Pflege
-  Spielhallen / Wettbüros

 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hammelburg“

Bearbeitung: GMA 2022  
 Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende

# Leerstandssituation in der Innenstadt

Karte 8: Leerstandssituation in der Innenstadt



## Legende

 Leerstand

Die festgestellten Leerstände befinden sich nach aktueller Erhebung auf einem erhöhten Niveau. Innerhalb des innerstädtischen Mixes machen Leerstände ca. 12 % aller Nutzungen aus. Prominentestes Beispiel hierfür ist der ehemalige Kupsch in der Bahnhofstraße. Mit Ausnahme dieser Ladeneinheit weisen die anderen Leerstände in der Regel potenzielle Verkaufsflächen von jeweils unter 100 m<sup>2</sup> auf.

Mit der vollständigen Sanierung der Bahnhofstraße in Fortsetzung zur Kissinger Straße und dem Marktplatz besteht nun eine städtebauliche Grundlage, die Bahnhofstraße wieder anzubinden und als innerstädtische Angebotslage erlebbar zu machen. Vor diesem Hintergrund existieren bereits erste Überlegungen zur Nachbelegung des ehemaligen Kupsch-Marktes.

Bearbeitung: GMA 2022

Kartengrundlage: Stadt Hammelburg 2021 sowie GfK GeoMarketing 2021

# Nahversorgungssituation in Hammelburg

In Hammelburg werden Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.120 m<sup>2</sup> angeboten.<sup>1</sup> Dabei belegen insgesamt sechs Anbieter aus dem Systembereich (Supermärkte und Discounter) insgesamt 7.345 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und repräsentieren somit einen Anteil von knapp 75 % des gesamten Bestands. Das übrige Viertel verteilt sich auf kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie mehrere Getränkemärkte und Weinverkäufe. Arrondiert wird das Grundversorgungsangebot weiterhin durch einen Drogeriefachmarkt (Müller) sowie vier Apotheken.

Die Betriebe konzentrieren sich räumlich auf die Achse Kissinger Straße (E-Center, Norma, Lidl), auf den Standort „Am Sportzentrum“ (REWE, Aldi) sowie den dezentralen Standort „Zur Rampe“ (Netto). In der Kernaltstadt existiert seit der Schließung des Kupsch-Supermarktes im Jahr 2013 praktisch kein Grundversorgungsangebot mehr. Die innerstädtische Grundversorgung übernimmt seitdem der zwischenzeitlich realisierte Nahversorgungsstandort auf dem ehemaligen Schlereth-Areal mit Lidl, Müller, einer Bäckerei, ergänzt um Takko, Deichmann und TEDI. Somit ergeben sich in der Kernstadt Hammelburg aktuell lediglich in den Wohngebieten des Nordostens (Umgriff Königsberger Straße / Danziger Straße) und Nordwestens (Umgriff Ofenthaler Weg) unter-versorgte Stadträume.

In diesem Zusammenhang ist die fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (VK  $\geq$  400 m<sup>2</sup>) als Kriterium zur Bewertung der Nahversorgungssituation in die Betrachtung einzustellen. Im Ergebnis

haben aktuell rd. 16 % der Wohnbevölkerung Zugang zu einem Lebensmittelmarkt in fußläufiger Laufdistanz von 500 m; der Wert erhöht sich auf rd. 35 % in einer Entfernung von 800 m.<sup>2</sup> Hinzu kommen die Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter, die das Angebot ergänzen.

## Nahversorgungslage „Schlereth-Areal“



## E-Center an der Kissinger Straße



## Nahversorgungslage „Am Sportzentrum“



## Dezentrales Angebot „Zur Rampe“



GMA-Aufnahmen 2021

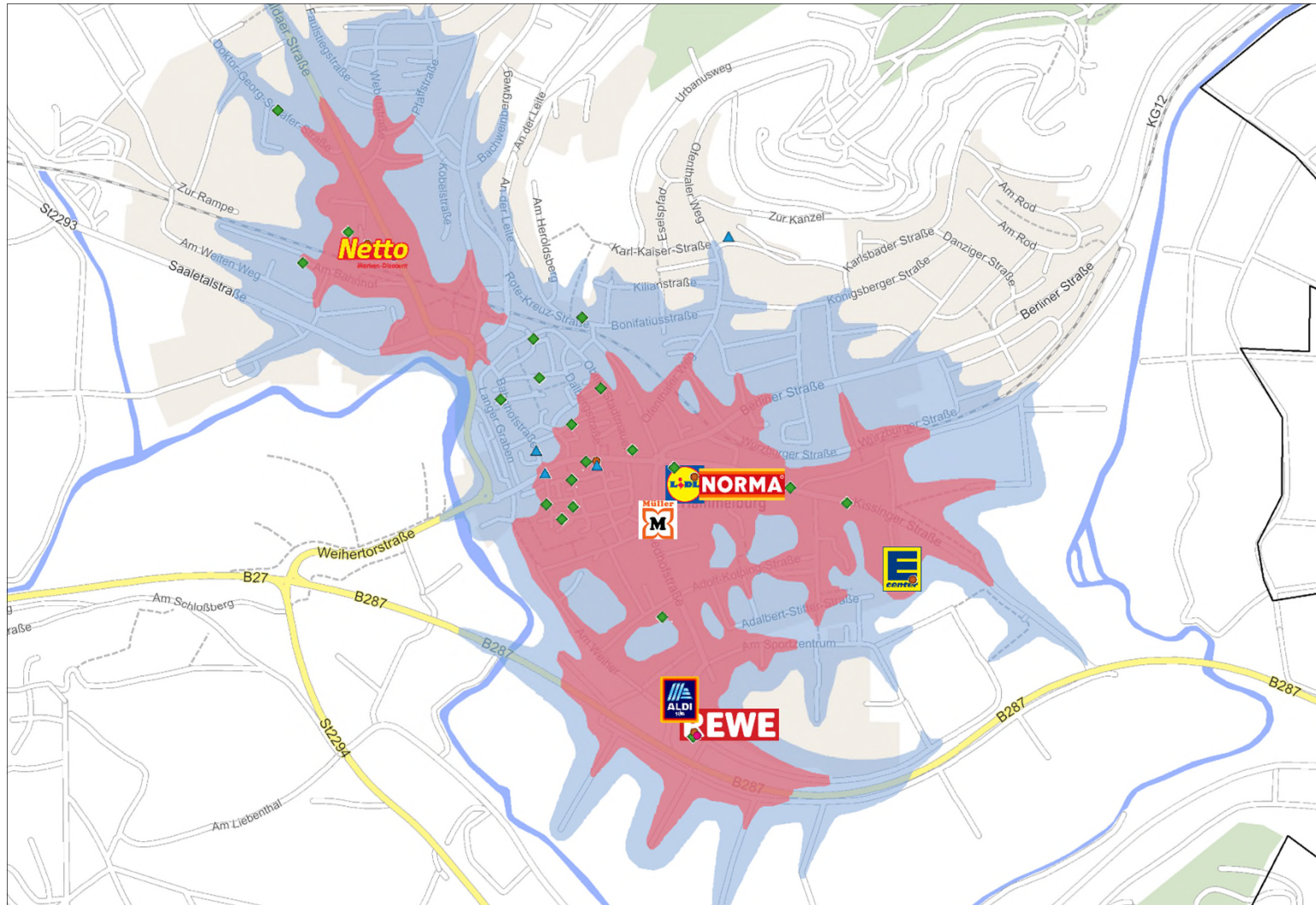
<sup>1</sup> Die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsortiment beträgt in Hammelburg rd. 674 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner und liegt somit über dem Durchschnitt bayerischer Mittelzentren (630 m<sup>2</sup> / 1.000 Einwohner; vgl. weiterhin Mittelzentren in Deutschland 560 m<sup>2</sup> / 1.000 EW).

<sup>2</sup> Die fußläufigen Entfernungen (500 m, 800 m) werden mit Hilfe einer Geomarketingsoftware auf Basis der vorhandenen Straßenzüge (amtliches Straßennetz) berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), Abkürzungen oder „Schleichwege“ werden nicht berücksichtigt.







# Nahversorgungssituation in Hammelburg



Karte 9: Angebotssituation in Hammelburg



## Legende

-  Lebensmittelgeschäfte
-  Bäckerei
-  Metzgerei
-  Apotheke

## Fußläufiger Einzugsbereich und Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung

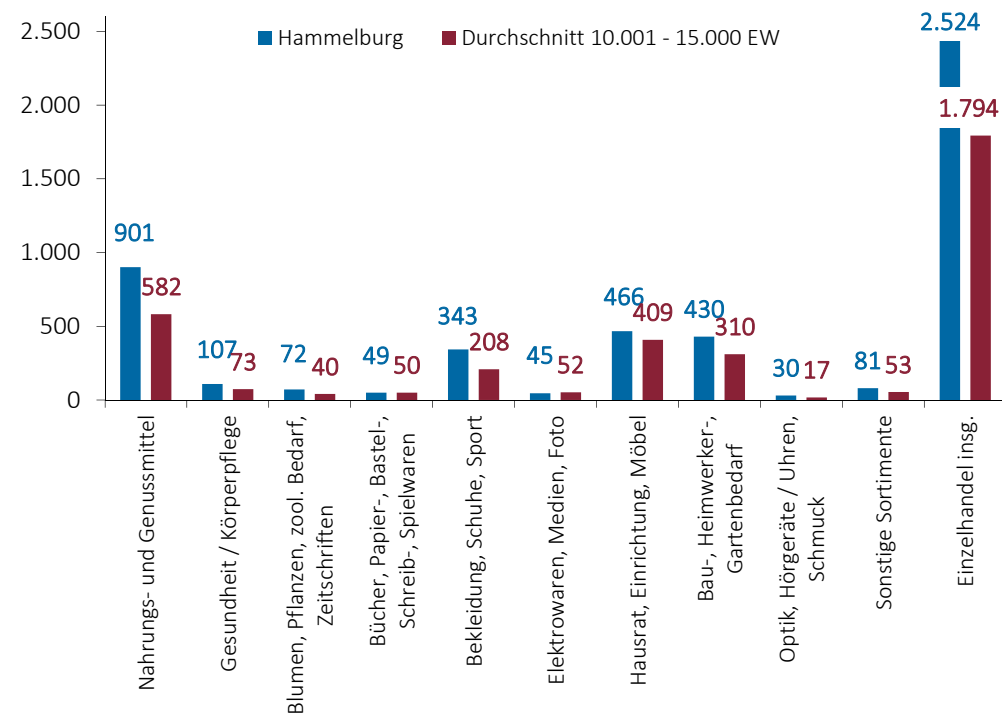
-  500 m (16 %)
-  800 m (35 %)

Bearbeitung: GMA 2022  
Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2021

# Verkaufsflächenausstattung

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern liefert Anhaltspunkte zur Bewertung der Ausstattung des Einzelhandelsstandortes Hammelburg und ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand vor Ort. Dabei handelt es sich um eine rechnerische Beurteilung des Bestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Die Verkaufsflächenausstattung in Hammelburg stellt sich nach Sortimenten differenziert wie folgt dar:

Abbildung 21: Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten in m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner



GMA-Berechnungen 2022 sowie GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich“ (Durchschnitt für Kommunen zwischen 5.001 und 10.000 EW)

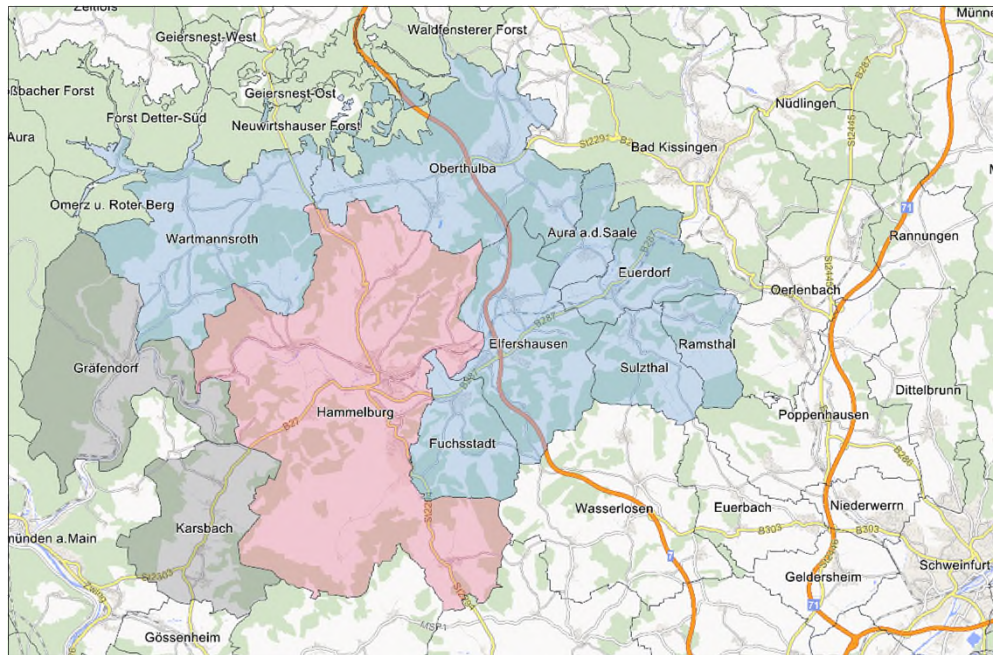
Die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner liegt in Hammelburg mit insgesamt rd. 2.524 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner deutlich über dem Durchschnittswert für Kommunen zwischen 10.001 und 15.000 Einwohnern (1.794 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW).

Dies spiegelt sich in der sortimentspezifischen Ausstattung wider: Mit Ausnahme der Branchen *Bücher, PBS, Spielwaren* und *Elektrowaren, Medien, Foto* werden in allen anderen Warengruppen überdurchschnittliche Werte erzielt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel ist Hammelburg – auch mit Blick auf das Umland – mit sechs großflächigen Lebensmittelmärkten modern und leistungsfähig aufgestellt. In den anderen Sortimentsbereichen ist auf die ebenfalls zum Teil großflächigen Fachmarktangebote (u. a. Müller Drogeriefachmarkt, JYSK Einrichtungsfachmarkt, Werkmarkt Müller) zu verweisen, die zu der guten Ausstattungsquote beitragen.

Somit ergeben sich – rein rechnerisch – kaum branchenspezifische Entwicklungspotenziale für den Hammelburger Einzelhandel. Jedoch ist relativierend auf die regionale Ausstrahlungskraft benachbarter Zentren und Arbeitsplatzstandorte wie Bad Kissingen, Schweinfurt oder Würzburg sowie den weiterhin steigenden Einfluss des Online-handels hinzuweisen, die auch den Hammelburger Einzelhandel perspektivisch vor große Herausforderungen stellen werden.

# Marktgebiet und Kaufkraftpotenzial

Karte 10: Marktgebiet von Hammelburg



Bearbeitung: GMA 2022  
Kartenhintergrund: GfK GeoMarketing 2021

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Marktgebiet von Hammelburg

Zone	Kommunen	Einwohner
Zone I	Hammelburg	10.900
Zone II	Wartmannsroth, Oberthulba, Aura an der Saale, Euerdorf, Elfershausen, Sulzthal, Ramsthal	14.390
Zone III	Gräfendorf, Karsbach	3.065
<b>Marktgebiet insgesamt</b>		<b>28.355</b>

Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Fortschreibung der Bevölkerung (Stand: 30.09.2021)

Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen GMA-Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) für Bedarfsgüter pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.370 € pro Jahr. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.445 € und auf Nichtlebensmittel ca. 3.925 €. Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte, der Pro-Kopf-Ausgabewerte sowie des lokalen Kaufkraftniveaus<sup>1</sup> errechnet sich für das Marktgebiet ein jährliches Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 172,4 Mio. €.

Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet nach Sortimenten in Mio. €

Sortimente	Zone I	Zone II	Zone III	Marktgebiet
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>25,5</b>	<b>33,5</b>	<b>7,2</b>	<b>66,2</b>
Gesundheit, Körperpflege	4,9	6,4	1,4	12,7
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	2,1	2,8	0,6	5,5
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>32,5</b>	<b>42,7</b>	<b>9,2</b>	<b>84,4</b>
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	2,6	3,4	0,7	6,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,7	10,1	2,2	20,0
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>10,3</b>	<b>13,5</b>	<b>2,9</b>	<b>26,7</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	5,9	7,8	1,7	15,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	6,5	8,6	1,8	16,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5,5	7,3	1,6	14,4
Optik, Akustik, Uhren, Schmuck	1,7	2,2	0,5	4,4
Sonstige Sortimente	3,9	5,2	1,1	10,2
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>23,5</b>	<b>31,1</b>	<b>6,7</b>	<b>61,3</b>
<b>Nichtlebensmittel insgesamt</b>	<b>40,8</b>	<b>53,8</b>	<b>11,6</b>	<b>106,2</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>66,3</b>	<b>87,3</b>	<b>18,8</b>	<b>172,4</b>

GMA-Berechnung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>1</sup> Kaufkraftniveau in Hammelburg bei 95,9 (BRD = 100; Quelle: MB Research 2020)

# Touristisches Potenzial

Zusätzlich zum Nachfragepotenzial der Einwohner im Marktgebiet ist aufgrund der touristischen Prägung der Region ein touristisches Zusatzpotenzial zu berücksichtigen.<sup>1</sup> Hierbei wird zwischen Übernachtungs- und Tagesgästen differenziert.

Im Durchschnitt geben **Übernachtungsgäste** gemäß Deutschem Wirtschaftswissenschaftlichen Institut für Fremdenverkehr e. V. an der Universität München (dwif e. V.) rd. 23,50 €/Tag und Person (4,00 € für Lebensmittel und 19,50 € für sonstige Einkäufe) im Reisegebiet „Rhön, Hassberge, Oberes Maintal-Coburger Land, Spessart, Main, Odenwald“ aus.<sup>2</sup> Für Hammelburg wurden im Jahr 2021 rd. 43.480 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit 10 Betten oder mehr ermittelt.

Zu den übernachtenden Touristen kommt eine nur bedingt zu quantifizierende Zahl an **Tagestouristen**. Das Verhältnis von Tagesgästen zu Übernachtungen beziffert sich in der Region „Rhön, Hassberge, Oberes Maintal-Coburger Land, Spessart, Main, Odenwald“ auf 5,5 zu 1.<sup>3</sup> Entsprechend sind für Hammelburg ca. 282.620 Tagesgäste im Jahr 2021 festzuhalten. Tagesreisende geben in dem zuvor genannten Reisegebiet durchschnittlich rd. 10,80 €/ Tag und Person aus (2,60 € für Lebensmittel und 8,20 € für sonstige Einkäufe).<sup>4</sup>

Aus der Zahl der Übernachtungen sowie der Zahl der Tagesgäste errechnet sich ein zusätzliches touristisches Nachfragepotenzial in Höhe von 3,5 – 3,6 Mio. €, das dem Einzelhandel zur Verfügung steht.

<sup>1</sup> Bei der Ermittlung touristischer Zusatzpotenziale ist zu berücksichtigen, dass die Besucher zum einen aus verschiedenen Regionen bzw. Ländern stammen und daher über unterschiedlich hohe Kaufkraftbeträge verfügen. Zum anderen richtet sich die touristische Nachfrage häufig nur auf bestimmte Branchen (z. B. Souvenirs, Getränke, Bücher), während in anderen Branchen geringere bis keine Nachfrage durch Touristen herrscht.

<sup>2</sup> Quelle: dwif e.V. (2010): Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland (= Schriftenreihe des dwif e.V., Nr. 53/2010), S. 43.

**Tabelle 5: Touristisches Nachfragepotenzial für die Stadt Hammelburg**

Tourismusform	Anzahl	Lebensmittel-einzelhandel	Sonstiger Einzelhandel	Gesamtausgaben
		in Mio. €		
Übernachtungsgäste	43.480	0,1 – 0,2	0,8 – 0,9	1,0
Tagestouristen	239.140	0,6	1,9 – 2,0	2,5 – 2,6
<b>Summe</b>	<b>282.620</b>	<b>0,7 – 0,8</b>	<b>2,8</b>	<b>3,5 – 3,6</b>

GMA-Berechnungen 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2021): Monatserhebung im Tourismus für die Stadt Hammelburg im Jahr 2019 sowie dwif e. V. (2010, 2013); ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Hierbei ist allerdings anzumerken, dass

- touristische Tagesausgaben in der regionalen und saisonalen Betrachtung größeren Schwankungen unterliegen können und
- ein Großteil des touristischen Zusatzpotenzials nicht ausschließlich in Hammelburg gebunden werden kann.
- Im Umkehrschluss kann der Hammelburger Einzelhandel nur von einem Teil des zusätzlichen touristischen Nachfragepotenzials profitieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sämtliche Anstrengungen im touristischen Bereich (auch Stadtmarketing etc.) Möglichkeiten zur Umsatzsteigerung des Einzelhandels in Hammelburg bergen.

<sup>3</sup> Quelle: dwif e.V. (2013): Tagesreisen der Deutschen (= Schriftenreihe des dwif e.V., Nr. 55/2013), S. 78.

<sup>4</sup> Quelle: ebd., S. 100.

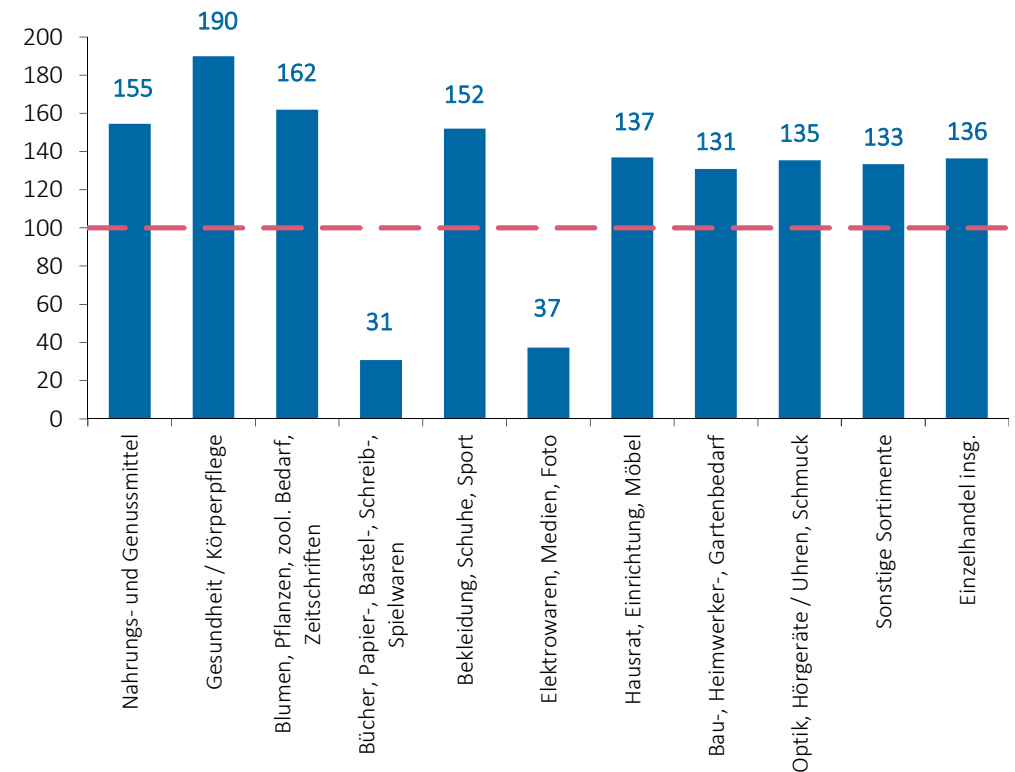
# Zentralität

Die Zentralitätskennziffer dient als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Kommune sowie deren Entwicklungspotenzial. Sie stellt den in der Stadt Hammelburg getätigten Einzelhandelsumsatz der vorhandenen einzelhandelsrelevanten lokalen Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss hin, Werte unter 100 deuten einen Kaufkraftabfluss an.

So wird dem Umsatzvolumen des Hammelburger Einzelhandels in Höhe von rd. 90,2 Mio. € eine lokale Kaufkraft von rd. 66,3 Mio. € gegenübergestellt, woraus sich eine Zentralität von 136 % ergibt. Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeigt somit klar, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Hammelburg mehrheitlich höhere Umsätze getätigt werden. Eine Zentralität von insgesamt 136 deutet somit per Saldo auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin und unterstreicht Hammelburgs Versorgungsfunktion als Mittelzentrum für das ländlich geprägte Umland.

Dies zeigt sich insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Branchengruppen, über die sich Hammelburg als Einkaufsstandort im Umland profiliert. Aufgrund der guten Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden in dieser Branchengruppe deutlich überdurchschnittliche Zentralitätswerte in Höhe von 155 % erreicht, gleiches gilt für das Segment Gesundheit / Körperpflege, das mit 190 % den Spitzenwert im Branchenvergleich erzielt. Lediglich bei den Sortimentsbereichen Bücher, PBS, Spielwaren sowie Elektrowaren, Medien, Foto greifen die Kunden auf Angebote außerhalb der Stadt zurück.

Abbildung 22: Einzelhandelszentralität nach Branchen



GMA-Berechnungen 2022

# Veränderungen in der lokalen Handelslandschaft seit 2013

Tabelle 6: Veränderungen im Einzelhandel zwischen 2013 und 2021

Kriterien	2013	2021	Absolute Veränderung	Relative Veränderung
Anzahl der Betriebe	155	104	- 51	- 33 %
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	29.670	27.520	- 2.150	- 7 %
<i>Lebensmittel</i>	11.335	9.820	- 1.515	- 13 %
<i>Nichtlebensmittel</i>	18.335	17.700	- 635	- 3 %
EH-Umsatz in Mio. €	83,0	90,2	+ 7,2	+ 9 %
<i>Lebensmittel</i>	38,0	39,4	+ 1,4	+ 4 %
<i>Nichtlebensmittel</i>	45,0	50,8	+ 5,8	+ 13 %
Verkausflächenausstattung in m <sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner	2.585	2.525	- 60	- 2 %
<i>Lebensmittel</i>	985	900	- 85	- 9 %
<i>Nichtlebensmittel</i>	1.600	1.625	+ 25	+ 2 %
Betriebsgröße in m <sup>2</sup> VK	190	265	+ 75	+ 38 %
Flächenproduktivität in € / m <sup>2</sup> VK	2.800	3.280	+ 480	+ 17 %
<i>Lebensmittel</i>	3.350	4.010	+ 660	+ 20 %
<i>Nichtlebensmittel</i>	2.455	2.870	+ 415	+ 17 %
Zentralität in %	143	136 %	- 7 %-Punkte	- 5 %
Kaufkraftindex	94,9	95,9	0,6 %-Punkte	+ 1 %
Kundenpotenzial in Hammelburg	11.440	10.900	- 540	- 5 %
Kaufkraft in Mio. €	58,2	66,3	+ 8,1	+ 14 %

GMA-Zusammenstellung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Neue Nahversorgungslage „Schlereth-Areal“



Schließung Kupsch in der Bahnhofstraße



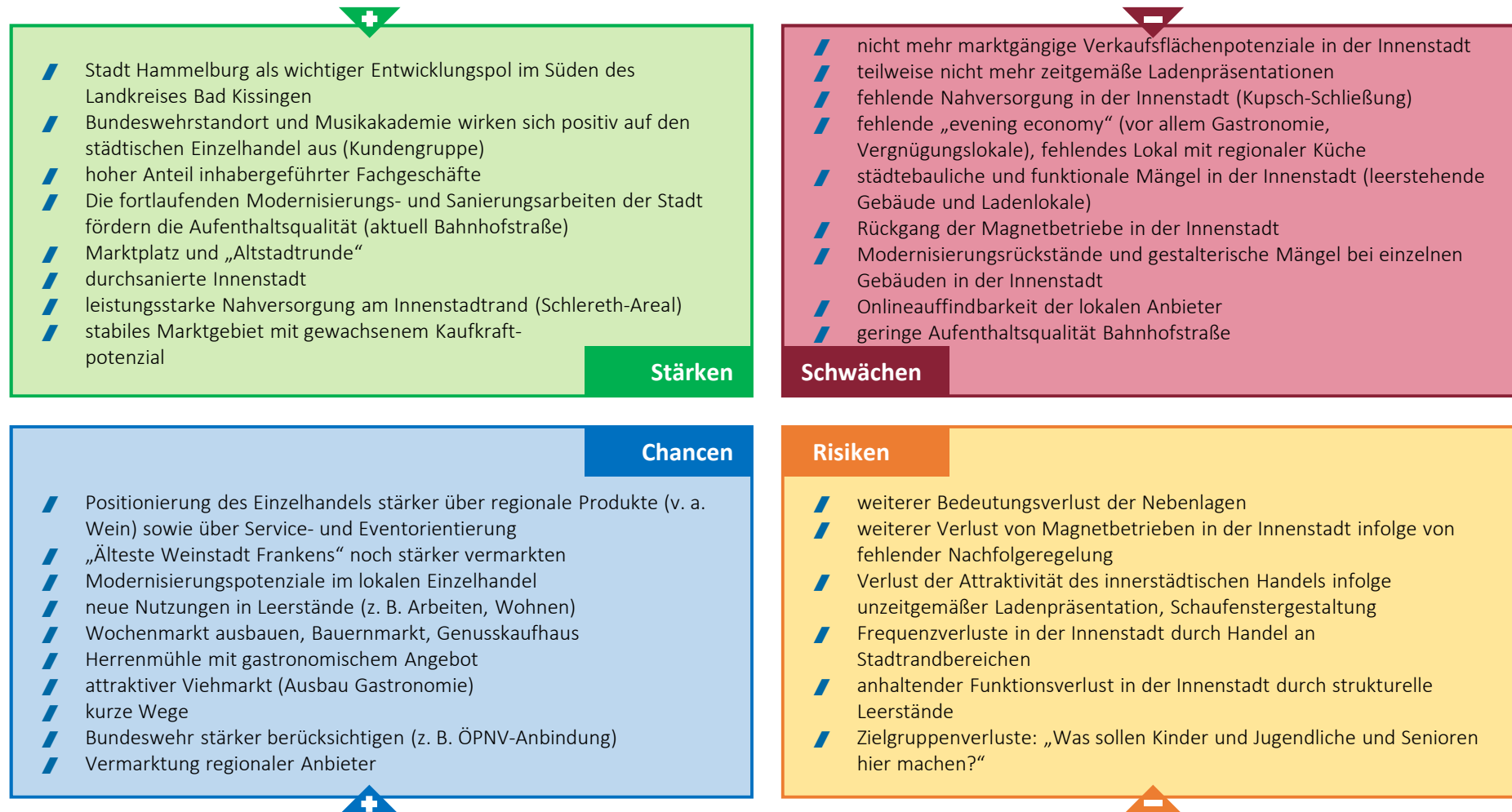
Strukturveränderungen am Fachmarktzentrum



GMA-Aufnahmen 2021

# Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsstandortes Hammelburg

Abbildung 23: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil des Einkaufs- und Einzelhandelsstandortes Hammelburg



GMA-Zusammenstellung 2022

# Stadtmenü in 2 Gängen

# IV Übernachten, sich erholen und genießen in Hammelburg

Hier in Hammelburg erwartet Sie herzlich zum Start der Erkundungstour. Sie werden zu einer vergnüglichen und genussvollen Erkundungstour durch die Stadt und in die Gegenwart der ältesten Weinstadt Frankens ein.

Auf dem ersten Gang durch die malerische Altstadt werden Sie viele Sehenswürdigkeiten und viel Geschichte erleben. Eine bunte Mischung aus malerischen Gassen und vielen Hintergründen.

- Sie haben die Wahl:
- ● ● Die südliche Altstadt – vom Mittelalter in die Gegenwart: Der erste Gang des Stadtmenüs führt zu vielen Höhepunkten der Stadtgeschichte und wichtigen Denkmälern.
  - ● ● Die nördliche Altstadt – von der Bürgerstadt ans Saaleufer: Auf dem zweiten Gang wird die alte Stadtmauerlinie überschritten und das Saaleufer mit dem Museum Herrenmühle und der Museumsinsel erkundet.
- Je nach Geschmack lässt sich das Stadtmenü der beiden Gänge kreuzen sich und können an diesen Schnittpunkten beliebig gewechselt werden.

Neugierig geworden? Dann folgen Sie Ihrem Wissensdurst und lassen Sie es sich bei unserem Stadtmenü in 2 Gängen schmecken! Es erwarten Sie malerische Gassen, stattliche Plätze, geschichtsträchtige Gebäude und herrliche Ausblicke ins Tal der Fränkischen Saale.

## - Touristische Infrastruktur und Gästeentwicklung, Gastronomie- und Hotellerieangebot, kulturelle Einrichtungen in der Stadt -



Der Marktplatz – Handelszentrum und Treffpunkt

Das historische Zentrum der Stadt und markierte den Marktplatz. Hier ist die gesellschaftliche Mitte der Stadt. An dem sich Bürger und Gäste begegnen und sich über den Tag verhalten wird – es Ändert Frühlings-, Herbst- und Weihnachtsmärkte statt und regelmäßig der „Grüne Weckenmarkt“.

Seit 1303 verfügt Hammelburg über Markt- und Stadtrechte. Hier im südlichen Bereich des Territoriums der Abtei Fulda entwickelte sich die Stadt im Laufe der 20. Jahrhunderte zu einem der schönsten ortsbunden Burgen des oberen Regnitz-Weichenbeckens der Handelstrasse, sagt der Marktbrunnen, Johannes Schöner oder auch Schöner – Augustin, Architekt der Hammelburger Rathaus – erbaut im 15. Jahrhundert. Der Bauherr wurde 1603 ergriffen. In diesem prächtigen Bauesprachen sich Wohlstand und Stolz.

Mit einer Grundfläche von etwa 3.500 m<sup>2</sup> bietet der Marktplatz Raum für viele Märkte und viele Waren. Bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts verengten sich die Bürger mit den Waren auf dem Weichenbeck mit Leben und Tod aus regelmäßigem Anbau. 1909 wurde der Platz und Gelände auf dem Markt verkauft. Bauern und Gärtnern, Bäcker und Metzger formten sich hier. Bauernsiedlung waren die großen Gebäude. Inzwischen die Bäume in einem großen Saal auf dem Markt und nach 1954 auf dem Marktplatz. Doch auch die Jahrmärkte waren sehr wichtige Attraktionen, die hier und auch in anderen Regionen.



Der Weinhandel

Weinhandel und -verkauf gehören zum Alltag in der ältesten Weinstadt Frankens. Winzerbetriebe und die Winzergenossenschaft legen den Weinvertrieb heute nach modernster Logistik. Über Online-Shops lassen sich viele Weine bequem bestellen und schnell nach Haus liefern. Früher aber waren Weinhandel und Transport teuer und kompliziert. Gebauft wurde der Wein entweder direkt vor Ort oder per schriftlicher Bestellung. Der Versand mit langsamen Fuhrwerken dauerte oft Wochen. Schon um 1720 fand Hammelburger Wein überregional Absatz. Geliefert wurde er vor allem in die Rhön, nach Thüringen, Sachsen und in die Fuldaer Gegend.

Heute verändern sich wiederum Abwicklung und Bestellung und Auslieferung des Weins, schützen und öffnen die meisten Weingüter aber nach wie vor den persönlichen Kontakt zu „ihrem“ Wein. In der Folge Fachwissen und die individuelle Beratung bei der Verkostung machen schließlich jede Weinprobe zu einem Genussmoment.



Kaufleute und Händler

Wie sind die Kauf- und Märkte, die die Versorgung der Stadt und ihrer Bürger mit allen Waren sicherstellen. Nach dem großen Stadtbrand von Hammelburg 1816, hielten wir je nach Warenangebot spezielle Markttage ab. Der Bauernmarkt – auch Viehmarkt genannt – haben große Jahrmärkte und natürlich viele Viehmärkte, die von August bis Dezember alle 14 Tage stattfanden. Abgehalten wurden die Märkte immer hier auf dem Marktplatz – außer die Viehmärkte, die auf dem Eisenplatz, der später Viehmarkt genannt wurde, und schließlich auf den Baustrassen außerhalb der Stadtmauer stattfanden.

Mit Saugannen, Hartwägen und zu Fuß machten wir uns häufig bereit am Vorabend des Marktes auf den Weg. Bei einer Stunde und die ganze Nacht dauerte die Fahrt. Schon mittags mussten die Händler abgerufen werden. Dann trafen wir uns nach genau im alten Weichenbeck. Schließlich hatten wir nicht nur Waren, sondern 1816 auch viele Neuwaren im Saal. 1816 wir also zusammenkamen.

Ein Projekt der Stadt Hammelburg  
 Mit freundlicher Unterstützung durch  
 Verein „Tourismus Fränkisches Saalra Hammelburg e.V.“  
 Förderkreis Stadtmuseum und Denkmalpflege Hammelburg e.V.  
 Weinbauverein Hammelburg  
 Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Völkshöfen  
 Kunst- und Betriebsrat Hammelburg  
 Stadt Hammelburg  
 Grafik und Layout: Grafik Design 21 - Jochen Schöner, Petra Schöner



# Entwicklungstrends in der Tourismusbranche

Die rahmengebenden Bedingungen für die Entwicklung des Tourismus in Deutschland (und in der Welt) haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert und unterlagen einer hohen Dynamik. Stiegen die Übernachtungszahlen bis 2020 in den touristischen Gunstregionen kontinuierlich an, waren Angehörige der Tourismusbranche im Zuge der weltweiten Corona-Pandemie flächendeckend mit erheblichen Rückschlägen konfrontiert (bis zu 40 % Rückgang bei Übernachtungen).<sup>1</sup>

Laut aktuellem Tourismusbarometer erholt sich der Sektor aktuell und profitiert – nach zwei Jahren Pandemie und damit verbundenen Einschränkungen (Lockdown, Abstandsgebot, strenge Zutritts- und Hygieneregeln) – von der gestiegenen Reiselust. Mit dem Nachholbedarf ist auch die Bereitschaft verbunden, mehr Geld für ihren Urlaub auszugeben. Dennoch bleibt die Tourismusbranche auch mit Blick auf die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen weiterhin von Unsicherheiten geprägt.

Mit Blick auf die Reisenden sind folgende Megatrends – auch unter Berücksichtigung der Corona-Auswirkungen – festzustellen:

- /// mehrere kürzere Reisen anstatt des traditionellen „Jahresurlaubes“
- /// flexiblere Reisezeiten und damit verbundene Anforderungen an spontane Buchungs- und Stornierungsmöglichkeiten
- /// Individualreisen statt klassischer Pauschalurlaub (zielgruppenabhängig, z. B. sprunghaft angestiegene Marktbedeutung von Wohnmobilen und alltagstauglichen Campervans, insbesondere im Kontext CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Flugreisen)
- /// gestiegene Nachfrage nach gesundheitsbezogenen Angeboten (Wander-, Fahrradurlaube)

<sup>1</sup> Vgl. Deutscher Sparkassen- und Giroverband (2022): Tourismusbarometer 2022.

Abbildung 24: Rahmenbedingungen für und Trends in der Tourismusbranche

## Konsum- und Reisetrends

- Klimawandel und gestiegenes Bewusstsein für nachhaltiges Reisen (Stichwort: u. a. CO<sub>2</sub>-Emission, ökologischer Fußabdruck)
- Digitalisierung und technologischer Fortschritt (z. B. Augmented Reality, Virtual Reality, 3D-Darstellungen), damit verbunden hohe Destinations- und Angebotskenntnis durch umfassende digitale Informationsrecherche
- neue Zielgruppen der über 65-Jährigen
- Erlebnisorientierung
- Social Media als Marketing- und Informationstool, zur Inspiration und Reiseplanung
- zugenommene Reiseerfahrung und Organisationskompetenz (abnehmende Bedeutung des klassischen Reisebüros)
- Regionalität wichtiger (Genuss von regionalen Produkten, Authentizität erleben)
- Gesundheitsboom und damit verbunden Fitness, Wellness, Beauty
- gestiegene Anforderungen an gesundheitliche Aspekte der Gästebetreuung, gewachsenes Gesundheitsbewusstsein bzgl. der Form der Unterbringung und Urlaubsart
- gesteigener Wettbewerbsdruck
- Bereitschaft zu höheren Ausgaben (Qualitätstourismus)
- gleichzeitig höhere Sensibilität für das Preis-Leistungs-Verhältnis und gestiegene Anspruchshaltung („man erwartet auch etwas für das Geld“)

## Reisearten

- Städtetrips
- Eventreisen
- Natururlaub
- Aktivurlaub
- Ausruhurlaub
- Tagungs- und Kongressreisen
- Shoppingreisen

## Reisemotivation

- Individualisierung und differenzierte Kundenwünsche
- Erkundung (Geheimtipps vor Ort abseits der ausgetretenen Pfade entdecken)
- sich erholen

## Reisemobilität

- Fern-, Flug- und Kreuzfahrtreisen auf dem Prüfstand (Klima- und Nachhaltigkeitsdebatte)
- Zugreisen im Fokus (Stichwort: 9-Euro-Ticket)
- Automobilität wird vom Individual- und Flexibilitäts- zum Kostenfaktor
- Zunahme Caravaning
- Zunahme E-Mobilität

GMA-Darstellung 2022

# Entwicklungstrends in der Tourismusbranche

## Investitionsausfälle und Fachkräftemangel

Aktuelle wie künftige Herausforderungen liegen insbesondere nach Corona bei der Verfügbarkeit von Fachkräften. War der Tourismussektor auch vor der Pandemie bereits von einer hohen Personalfluktuation geprägt, ist mit den Einschränkungen des Gastgewerbes in den Jahren 2020 und 2021 ein großer Teil des Personals in andere Branchen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung) abgewandert. Neben den gestiegenen Anforderungen der Gäste und ihr Nachholbedarf nach Urlaub im Allgemeinen ist vor allem die Qualitätssicherung eine große Herausforderung für die touristischen Betriebe. Diese Belastung wiegt umso schwerer, als dass während der zwei Corona-Jahre rd. 70 Prozent der Betriebe ihre geplanten Investitionen verschieben mussten.<sup>1</sup>

## Mobilitätsverhalten

Im Zusammenhang mit den aktuellen Herausforderungen hinsichtlich einer umfassenden Energiebedarfsdeckung stehen auch die tourismusbezogenen Mobilitätskonzepte auf dem Prüfstand. Gemäß dwif e. V. wird Mobilität sogar als „zentrale Stellschraube“<sup>2</sup> für mehr Klimaschutz im Tourismus erkannt. Dies wird umso mehr im Kontext steigender Treibstoffpreise bedeutsam. Auch wenn die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie jüngst der europäischen Energiekrise infolge des Ukraine-Konflikts noch nicht absehbar sind, nehmen Verkehrsträger des Umweltverbundes auch im Tourismusbereich tendenziell an Bedeutung zu. Zu einer gelingenden Mobilitätswende gehört daher neben der Sensibilisierung der Gäste für nachhaltiges Reisen auch das Engagement der Reisedestination (Kommune), die auch die „letzte Meile“ (ÖPNV) komfortabel und attraktiv gestalten muss.

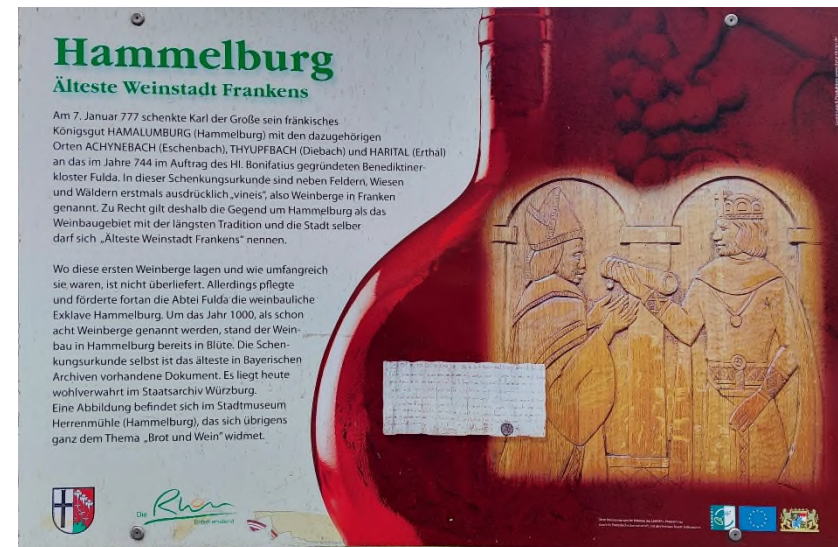
<sup>1</sup> Vgl. Deutscher Sparkassen- und Giroverband (2022): Tourismusbarometer 2022.

<sup>2</sup> Vgl. dwif e. V.: Nachhaltige Tourismusbildung: Neu denken, vernetzen & erleben.

## Chancen für Hammelburg

Standorte wie Hammelburg werden aufgrund ihrer naturräumlichen Voraussetzungen (z. B. Radwandern im Saaletal, Weinanbau) weiterhin günstige Voraussetzungen für ein attraktives Tourismusangebot mitbringen. Insbesondere in Verbindung mit sprunghaft gestiegenen Mobilitätskosten sowie einem allgemeinen Bewusstsein für den „Urlaub in der Region“ haben Standorte, die bislang nicht auf Platz 1 der Destinationsliste standen, wieder gute Chancen, als Tourismusorte in den Fokus zu rücken. Sie werden jedoch gefordert sein, den veränderten Gästeanforderungen Rechnung zu tragen. Somit ist auch zukünftig zu erwarten, dass sich vor allem die touristischen Angebote durchsetzen werden, die den veränderten gesellschaftlichen Nachfragebedürfnissen konsequent Rechnung tragen und auf eine starke Ausstrahlung setzen.

## Beschilderung mit Bezug zur Stadtgeschichte



GMA-Aufnahmen 2021

# Touristische Angebote in und um Hammelburg

Hammelburg ist Mitglied bei der Tourismus GmbH Fränkisches Weinland sowie bei der Rhön GmbH und Frankens Saalestück. Bis 2019 war die Stadt außerdem Mitglied beim Verein Tourismus Fränkisches Saaletal Hammelburg e. V. Mit Blick auf die in Hammelburg vorhandene touristische Angebotsstruktur bei **Beherbergungsbetrieben** gibt das lokale Gastgeberverzeichnis Auskunft über Betriebsart, Standort, Zimmer- und Bettenangebot, Preise und Ausstattungsmerkmale.<sup>1</sup> Demnach verteilen sich aktuell elf Hotels und Gasthöfe mit jeweils mehr als zehn Betten auf die Kernstadt Hammelburg sowie die Stadtteile. Hinzu kommt eine Vielzahl privat vermieteter Ferienwohnungen, zwei öffentliche Wohnmobilstellplätze sowie zwei private Stellplätze.

Mit Blick auf das lokale **gastronomische Angebot** ist ein Mix aus deutscher/fränkischer und internationaler Küche (italienisch, türkisch, irisch, griechisch, asiatisch) festzuhalten.

Zu den **touristischen Sehenswürdigkeiten** in Hammelburg zählen:

- /// drei Stadttürme (Mönchsturm, Hüterturm und Baderturm)
- /// Museum Herrenmühle inkl. Gelände der Museumsinsel
- /// Kellereischloss mit Schlossgarten und Weiher
- /// Hammelburger Winzerkeller
- /// terroir f- Magischer Ort des Frankenweins
- /// Schloss Saaleck mit begehbaren Aussichtsturm
- /// Geheimnisvolle Figuren am Hammelberg

<sup>1</sup> Schloss Saaleck hat Ende 2021 den Betrieb als Hotel- und Gastronomiebetrieb eingestellt. Eine Weiterführung ist zum jetzigen Zeitpunkt unklar.

- /// Weinberge rund um Hammelburg
- /// Winzer/Vinotheken/Heckenwirtschaften
- /// Weinfeste mit überregionaler Strahlkraft (Wein- und Gaumenfreuden)
- /// Wandergebiet Sodenberg

Das vielfältige **Sport-, Kultur- und Freizeitangebote** in Hammelburg umfasst Möglichkeiten zum Angeln, Radfahren, Nordic Walking, Segel-, Motor- und Gleitschirmfliegen, Aktivitäten im Sportzentrum, Schwimmen im Saaletalbad mit Freibad, Hallenbad und Sauna, Nordic Walking, Wandern auf dem Weinlehrpfad und Kneippen.

Unterjährig finden in Hammelburg unterschiedliche **Feste und Märkte** statt, die eine regionale Strahlkraft entwickeln. Dazu zählen der Frühjahrsmarkt, das FC Weinfest (1. FC Hammelburg), das Museumsinselfest, das Fischerfest, das Höflesfest, die Bocksbeutelralley, der Michaelsmarkt sowie der Altstadt-advent.

## Höflesfest



J. Vogler (ohne Jahr)

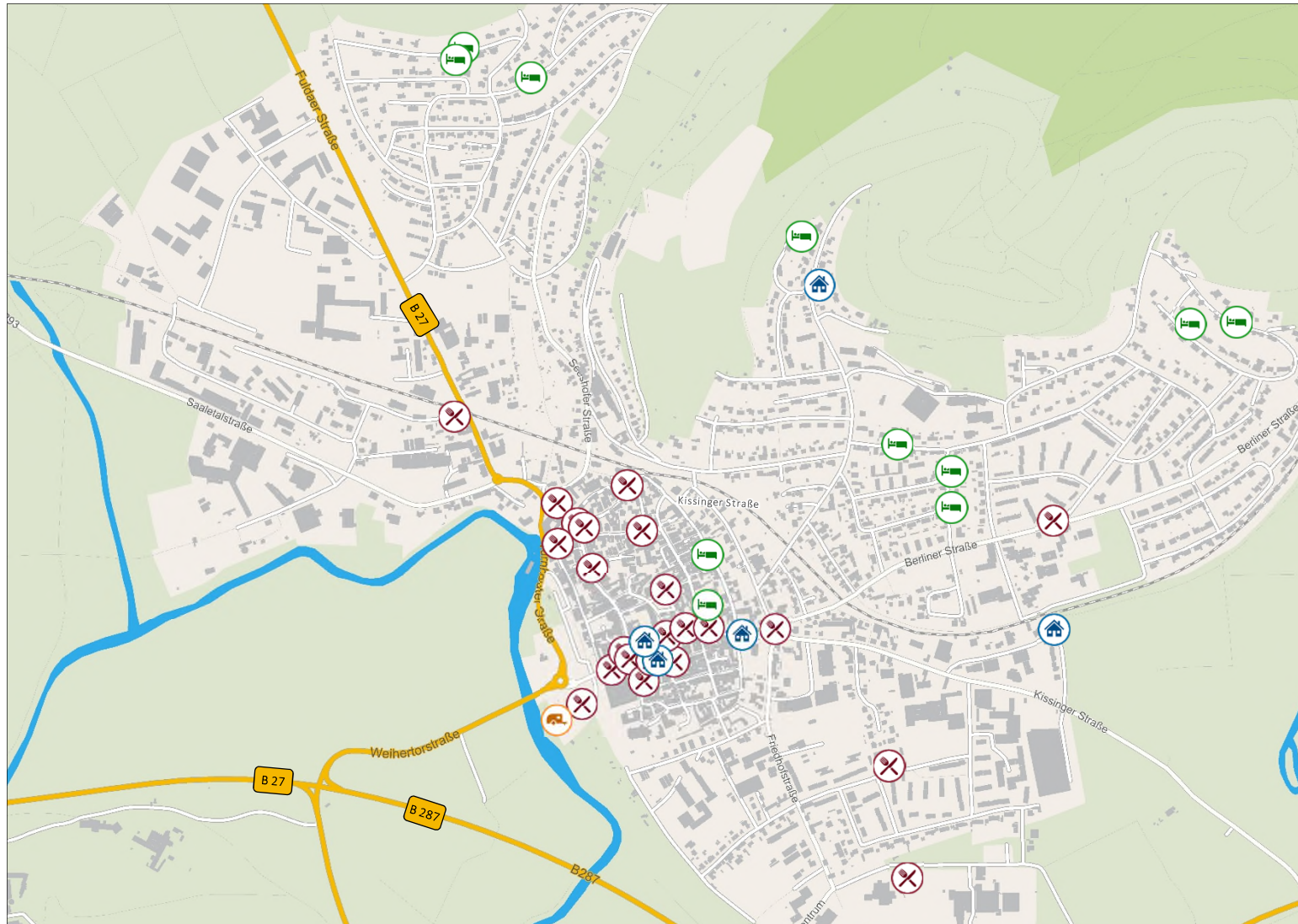
## Bootswandern auf der Saale







GMA 2021

# Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe in Hammelburg

Karte 10: Tourismusrelevante Angebotssituation in Hammelburg (Fokus Kernstadt)



## Legende

-  Hotel / Gasthof / Pension
-  Ferienwohnung
-  Gastronomieangebot
-  Wohnmobilstellplatz

## Angebotssituation

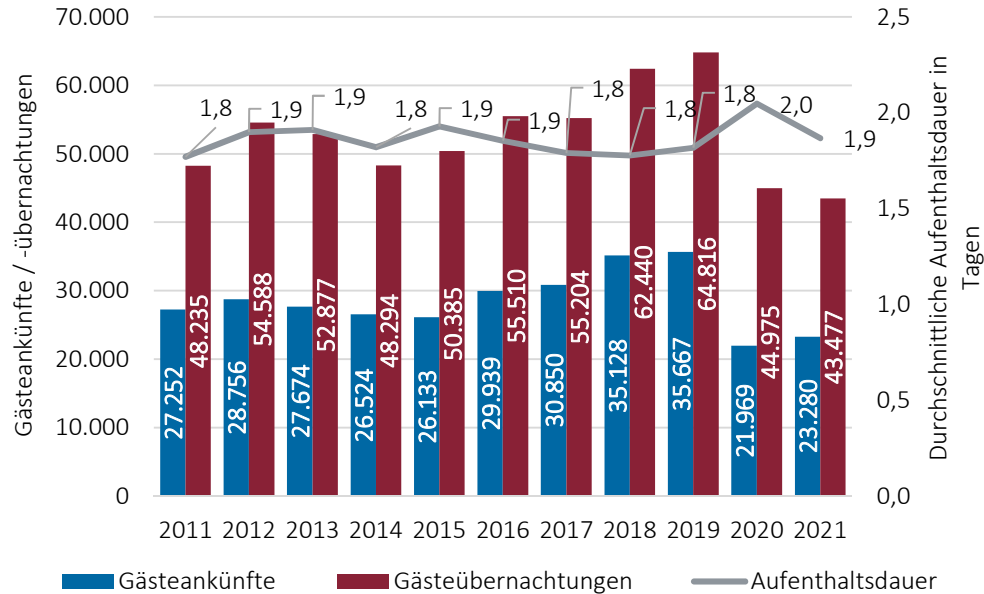
- 11 Beherbergungsbetriebe mit 10 oder mehr Betten
- ca. 25 Anbieter von Ferienwohnungen
- 2 öffentliche Wohnmobilstellplätze
- 2 private Wohnmobilstellplätze
- über 30 gastronomische Angebote
- räumlicher Fokus auf Kernstadt bzw. Innenstadt Hammelburg

Bearbeitung: GMA 2022  
Kartengrundlage: Stadt Hammelburg 2021 sowie GfK GeoMarketing 2021

# Entwicklung der touristischen Nachfrage

Die **Entwicklung der Gästeankünfte und -übernachtungen** verlief in Hammelburg zwischen 2011 und 2019 deutlich positiv (+ 30 % bzw. + 34 %). Im Zuge der Corona-Pandemie sind auch in Hammelburg die tourismusrelevanten Kennziffern erkennbar eingebrochen. So nahmen die Gästeankünfte von 2019 bis 2021 um 35 % ab, Gästeübernachtungen gingen um 33 % zurück. Die **durchschnittliche Aufenthaltsdauer** von rd. zwei Tagen blieb dagegen stabil. Die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Belastungen für das Beherbergungsgewerbe hatte zur Folge, dass während der beiden Corona-Jahre 2020 und 2021 von den insgesamt 404 Betten in elf Beherbergungsbetrieben zum Teil nur sieben Betriebe mit 242 Betten auf dem Markt waren. In diesem Zusammenhang ist auf die Musikakademie Hammelburg hinzuweisen, die etwa ein Drittel der jährlichen Übernachtungen ausmacht.

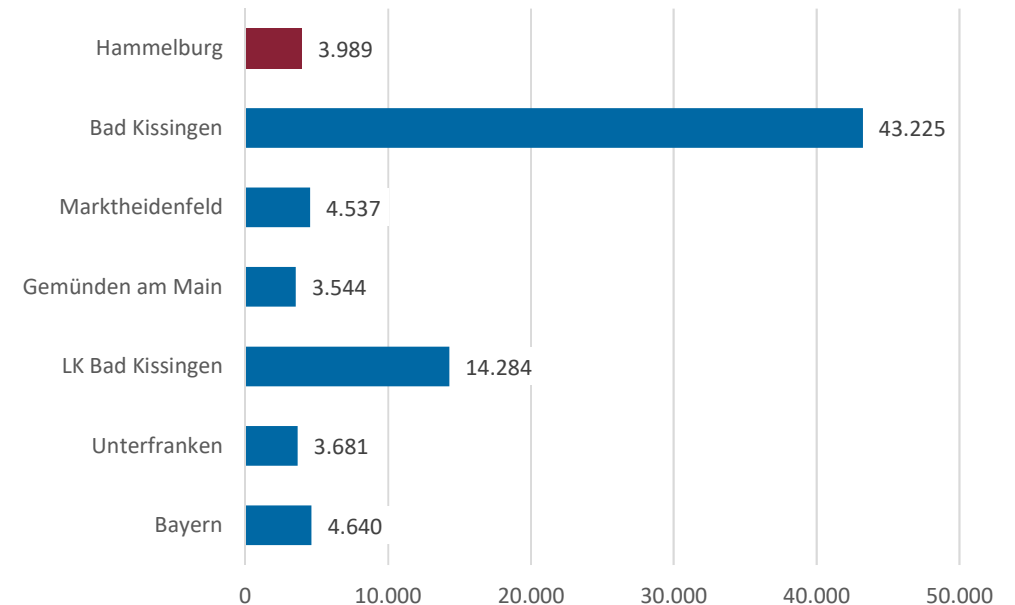
Abbildung 25: Entwicklung der Gästeankünfte und Gästeübernachtungen in Hammelburg



GMA 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022): Monatserhebung im Tourismus für die Stadt Hammelburg

Im **regionalen Vergleich** zeigt sich in puncto Gästeankünfte eine vergleichbar positive Entwicklung wie sie der Freistaat Bayern aufweist, wobei die Vergleichseinheiten Bad Kissingen (Stadt), Marktheidenfeld, Gemünden am Main, Bad Kissingen (Landkreis) und Unterfranken insbesondere seit 2017 überflügelt werden. Ein ähnliches Leistungsbild lässt sich bei der Entwicklung der Gästeübernachtungen attestieren, bei denen Hammelburg nur von Marktheidenfeld übertroffen wird. Mit Blick auf die **Tourismusintensität** als Indikator für die touristische Attraktivität sind regionsbezogen durchschnittliche Werte zu erkennen, wobei Bad Kissingen aufgrund des dortigen Kurangebots an der Spitze liegt. Hinsichtlich der gesamttouristischen Entwicklung 2011 – 2021 ist festzuhalten, dass Hammelburg den „Corona-Schock“ unter den Vergleichseinheiten am besten gemeistert hat.

Abbildung 26: Tourismusintensität in jährlichen Übernachtungen pro 1.000 Einwohner für 2021



GMA 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022): Monatserhebung im Tourismus für die Stadt Hammelburg

# Entwicklung der touristischen Nachfrage im regionalen Vergleich

Abbildung 27: Entwicklung der Gästeankünfte im regionalen Vergleich

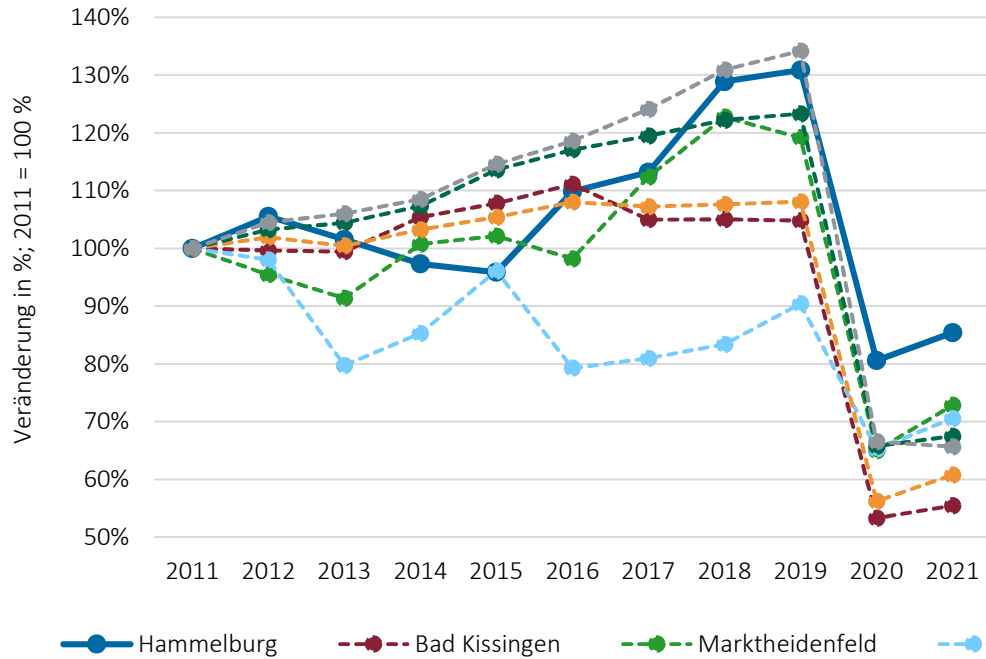
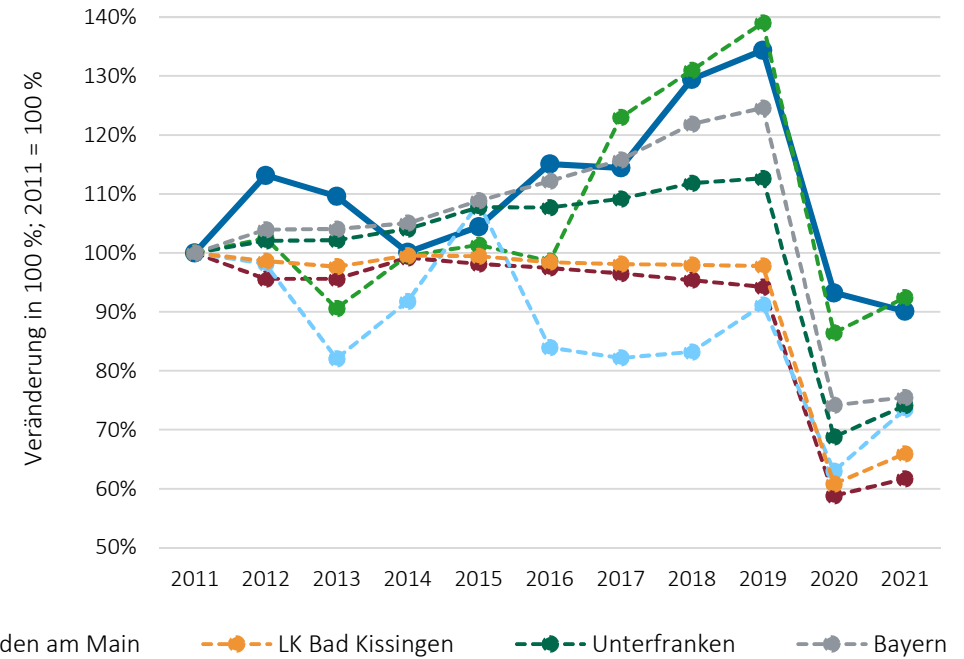


Abbildung 28: Entwicklung der Gästeübernachtungen im regionalen Vergleich



GMA 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022): Monatserhebung im Tourismus für die Stadt Hammelburg

Wohnmobilstellplatz an der Saaletalbrücke



GMA-Aufnahmen 2021

Wandern und erholen im Saaletal



Erkundungspfad „Stadtmenü in 2 Gängen“

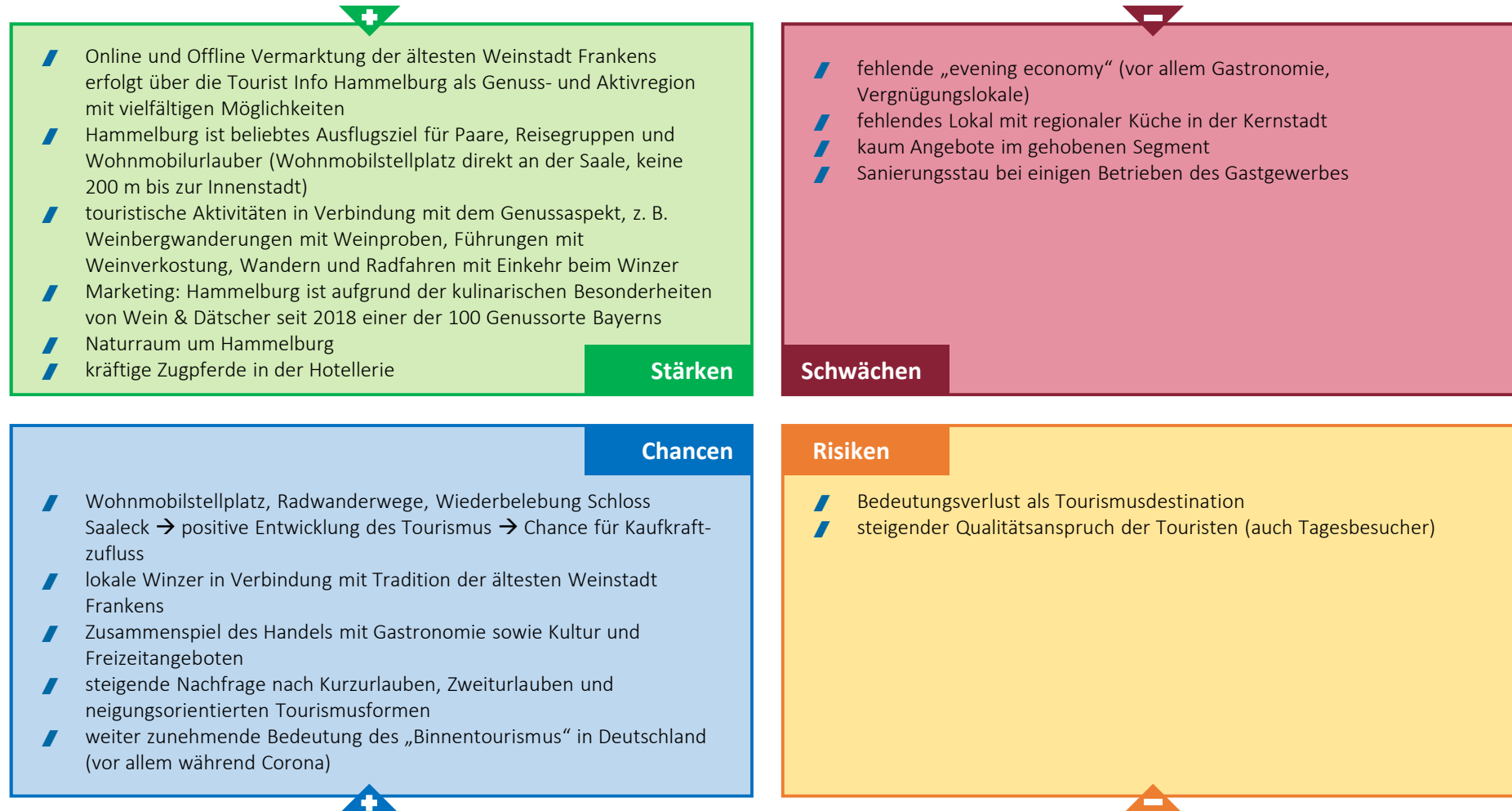


Museumsinsel mit Herrenmühle



# Zusammenfassende Bewertung des Tourismusstandortes Hammelburg

Abbildung 29: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil der Tourismusdestination Hammelburg



GMA-Zusammenstellung 2022

# V

## Arbeiten in Hammelburg

- Beschäftigtenentwicklung, Gewerbegebiete, Gewerbeflächenbedarf, Potenzialflächen -



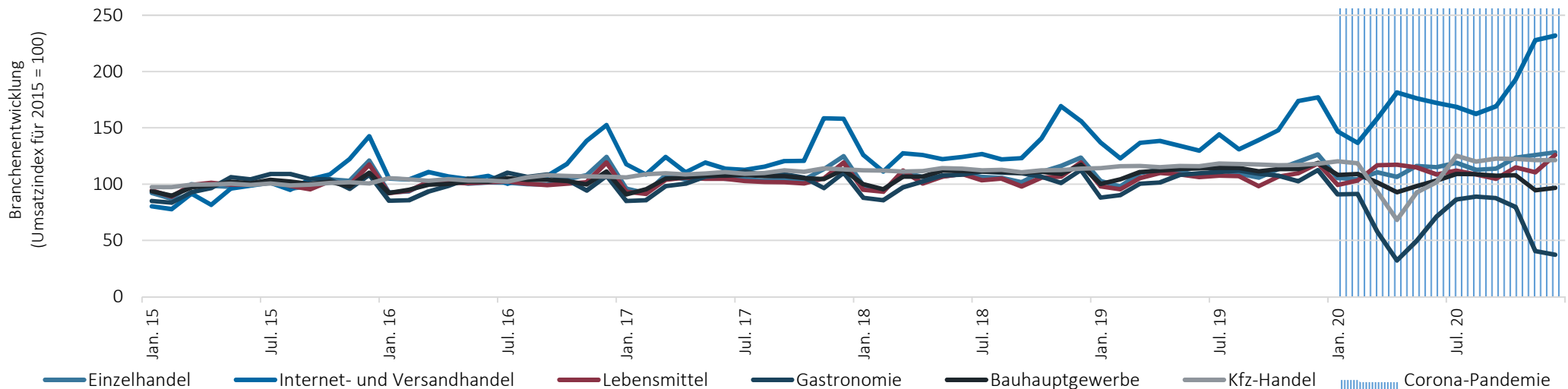


# Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen im Überblick

Seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 hat die deutsche Wirtschaft keinen vergleichbaren wirtschaftlichen Einbruch mehr erlitten wie im Jahr 2020. Neben dem Bruttoinlandsprodukt, das im ersten Quartal 2020 um 9,7 % fiel, ist der Einfluss der Einschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie und damit verbundenen politischen Entscheidungen in nahezu allen statistischen Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung erkennbar. Entgegen der allgemeinen Wahrnehmung bilden sich jedoch nicht nur negative Trends ab. So waren einzelne Branchen kaum von wirtschaftlichen Einbrüchen betroffen und/oder konnten von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pande-

mie sogar profitieren. So ist u. a. ein deutliches Wachstum des Internet- und Versandhandels zu erkennen; auch das Bauhauptgewerbe sowie der Einzelhandel (gesamt, aber auch vor allem der Lebensmittelhandel) konnten bis Ende 2020 noch eine positive Entwicklung mit einer dementsprechenden Umsatzsteigerung verzeichnen. Demgegenüber erlitten die Gastronomie- und Hotellerie- sowie die gesamte Automobilbranche nicht nur durch den ersten Lockdown im Frühjahr 2020 enorme Einbußen, sondern auch im gesamten Verlauf des Corona-Jahres 2020. 2021 begann sich die wirtschaftliche Situation zumindest im Gastgewerbe langsam wieder zu verbessern.

Abbildung 30: Umsatzentwicklungen ausgewählter Branchen unter dem Einfluss der Corona-Pandemie



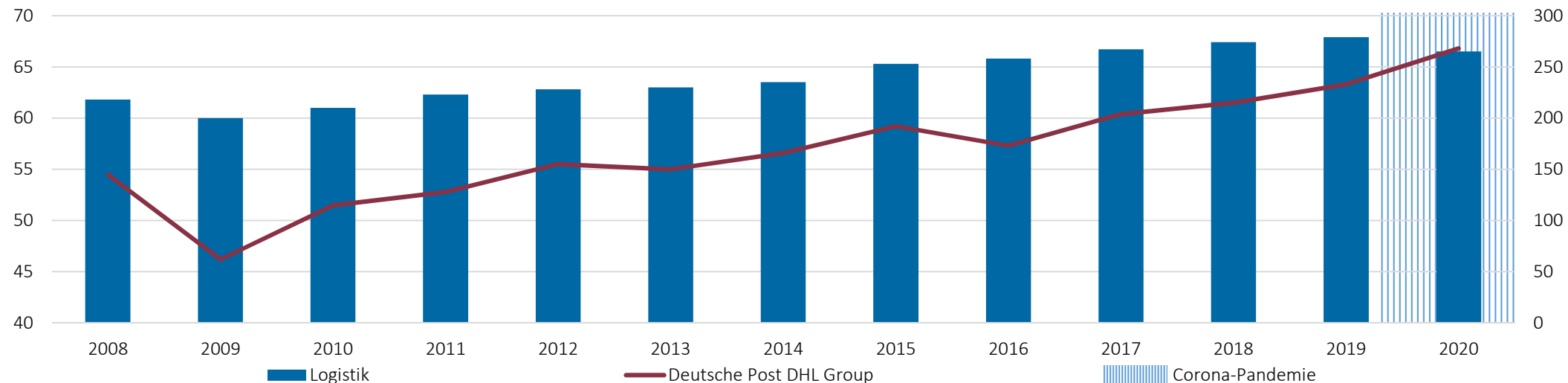
GMA-Darstellung 2022 auf Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis 2021)

Eine deutliche Verschärfung des wirtschaftlichen Drucks sowie eine allenfalls leichte Erholung des Bruttoinlandsproduktes müssen für 2021 festgestellt werden. Die Wirtschaft bewegte sich im Seitwärtsgang; trotz des noch andauerndem Pandemieverlaufes war für einige Branchenzweige im Jahr 2021 eine leichte Erholung der Umsatzentwicklungen festzustellen (z. B. verarbei-

tendes Gewerbe, Bauhauptgewerbe, Gastgewerbe und Einzelhandel etc.). Aktuell leidet die wirtschaftliche Entwicklung erneut unter den Folgen des Krieges in der Ukraine. Eine sprunghaft ansteigende Inflation in Verbindung mit einem wieder sinkenden Bruttoinlandsprodukt lassen die tatsächlichen Folgen gegenwärtig jedoch noch nicht abschließend beurteilen.

# Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen im Überblick

Abbildung 31: Umsatz der Logistikbranche unter Einfluss der Corona-Pandemie (in Mrd. Euro)



GMA-Darstellung 2022 auf Datenbasis Statista 2022 sowie Deutsche Post DHL Group (2008-2021)

Als wirtschaftliche „Gewinner der Krise“ sind vor allem der Internethandel sowie die Logistik- und Versandbranche zu identifizieren. Während der Internethandel seinen Umsatz seit 2015 mehr als verdoppelt hat, ist die Logistikbranche differenziert zu betrachten:

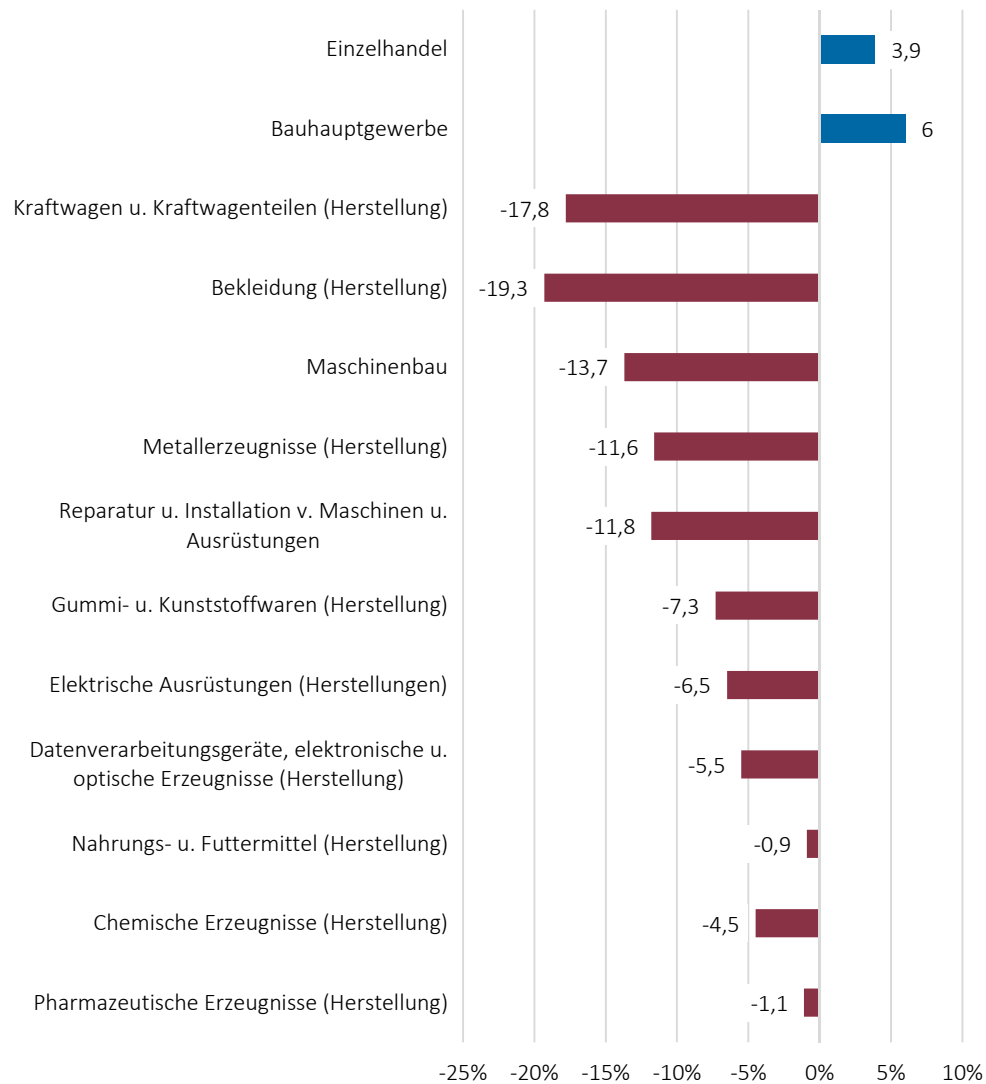
Der Teil der Absatz- oder Vertriebslogistik, der vom Internet- und Versandhandel profitieren konnte, hat auch im Jahr 2020 einen deutlichen Umsatzzuwachs verbuchen können (in obenstehender Abbildung an der Deutsche Post DHL Group dargestellt).

Der Teil, der weitestgehend durch Beschaffungslogistik für gewerblich geprägte Unternehmen bestimmt wird, bewirkt den Rückgang der Logistikbranche als Ganzes.

Hinsichtlich der Umsatzentwicklung ist der Umsatzeinbruch der Logistikbranche mit dem Einbruch der Finanzmarktkrise 2008 zu vergleichen. Die Umsatzentwicklung der Deutschen Post DHL Group hat sich im Gegensatz dazu gegenläufig entwickelt, da der Versandhandel eine übergeordnete Rolle spielt.

# Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen im Überblick

Abbildung 32: Umsatzveränderung 2020 (mit Corona) zum Vorjahr 2019 (ohne Corona) in %

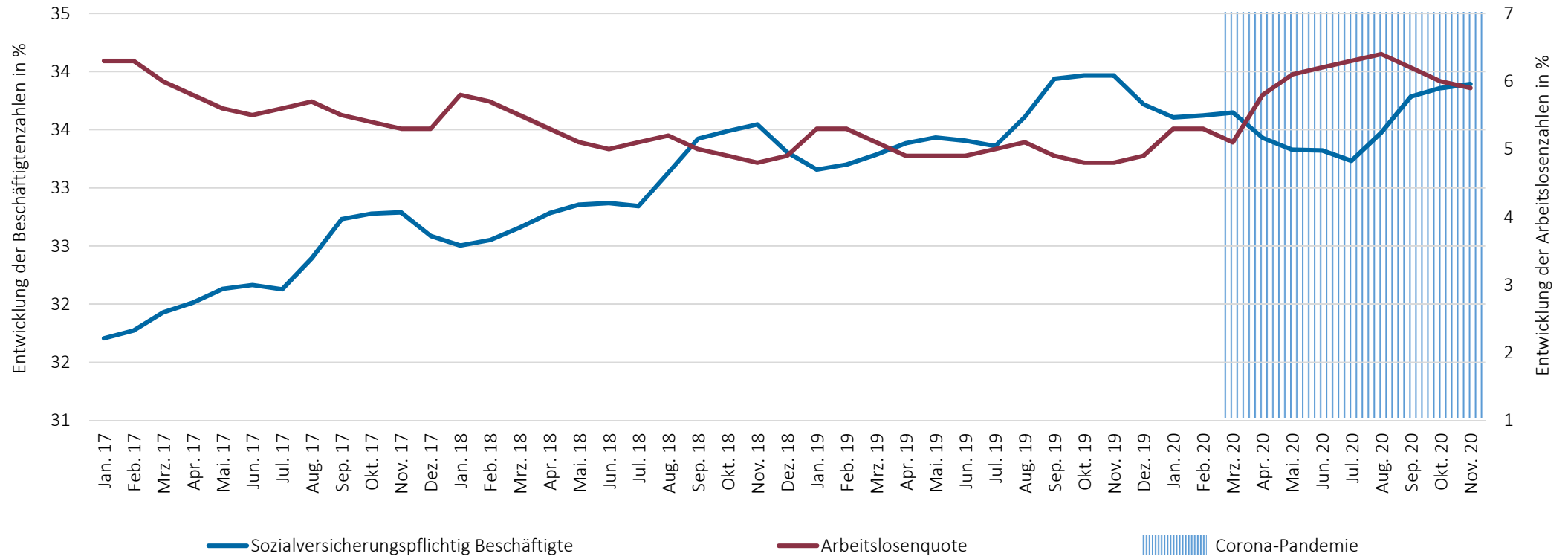


Eingeschränkte Lieferketten und die beeinträchtigte Steuerung der Produktionsabläufe führten im verarbeitenden Gewerbe zu erheblichen Umsatzeinbußen. Zwar konnten innerhalb dieses Wirtschaftssektors einige Branchen-zweige ihre Produkte weiterhin gut vermarkten (z. B. Nahrungsmittelindustrie, pharmazeutische Produkte) und vor allem über digitale Vertriebskanäle weiterhin absetzen (elektrische Ausrüstungen, Datenverarbeitungsgeräte). Branchenzweige, die jedoch stark vom nicht-systemrelevanten stationären Handel abhängig sind (Bekleidung, Kraftwagen) oder von Industrie und Gewerbe (Maschinenbau, Metallerzeugnisse, Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen, Gummi- und Kunststoffwaren), mussten deutlich größere Umsatzeinbußen hinnehmen.

GMA-Darstellung 2022 auf Datenbasis Statista 2022 sowie Deutsche Post DHL Group (2008-2021)

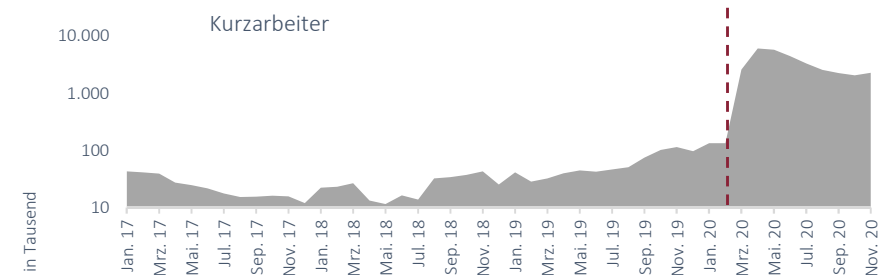
# Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen im Überblick

Abbildung 33: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Arbeitslosen



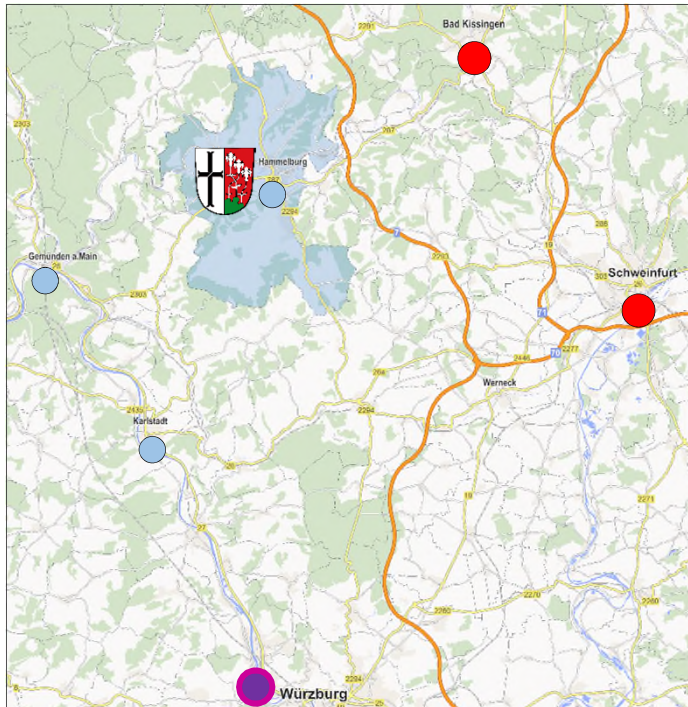
GMA-Darstellung 2022 auf Datenbasis Agentur für Arbeit (2021): Berufsspezifische Arbeitslosenquoten - Deutschland und Länder (Jahreszahlen); Realisierte Kurzarbeit (hochgerechnet) – Deutschland, Länder, Regionaldirektionen, Agenturen für Arbeit und Kreise (Monatszahlen).

Die arbeitsmarktbezogenen Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich mit der abfallenden Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und einem parallel dazu festzustellenden Anstieg der Kurzarbeiterzahlen sowie einem Wachstum der Arbeitslosenquote. Hinzu zeigt sich in nahezu allen Branchen ein umfassender Fachkräftemangel, der sowohl die einzelbetrieblichen Aktivitäten stark einschränkt als auch den gesamtwirtschaftlichen Aufschwung lahm.



# Wesentliche Rahmendaten zum Wirtschaftsstandort Hammelburg

Karte 11: Zentralörtliche Struktur der Region



Bearbeitung: GMA 2022  
 Kartenhintergrund: GfK GeoMarketing 2021

## Legende

- Mittelzentrum
- Oberzentrum
- Regionalzentrum

Standortfaktoren	Daten
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	rd. 4.720 Personen
Entwicklung der szvpfl. Beschäftigten 2011 – 2020	+ 13 %
Pendlersituation	2.800 Einpendler / 2.690 Auspendler (+ 110 saldiert)
Wirtschaftsstruktur	Land- und Forstwirtschaft: 2 % Produzierendes Gewerbe: 24 % Handel, Verkehr, Gastgewerbe: 17 % Unternehmensdienstleister: 18 % Öffentliche und private Dienstleister: 39 %
Arbeitslosenquote im Landkreis Bad Kissingen	2,8 %
Verkehrliche Erschließung	Autobahn A 7 (Kassel – Ulm), Bundesstraßen B 27 (Fulda – Würzburg) und B 287 (Hammelburg – Münnerstadt), Haltepunkt der Saaletalbahn
Kaufkraftindex	95,9

GMA-Zusammenstellung 2022 auf Datenbasis von LEP Bayern 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2011, 30.09.2021 und 31.12.2034), Bundesagentur für Arbeit (2021), Statistik kommunal für die Stadt Hammelburg (2021), MB-Research 2020

# Lokales Beschäftigungswachstum mit starker Dienstleistungsbasis

Abbildung 34: Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftszweigen 2011 – 2020

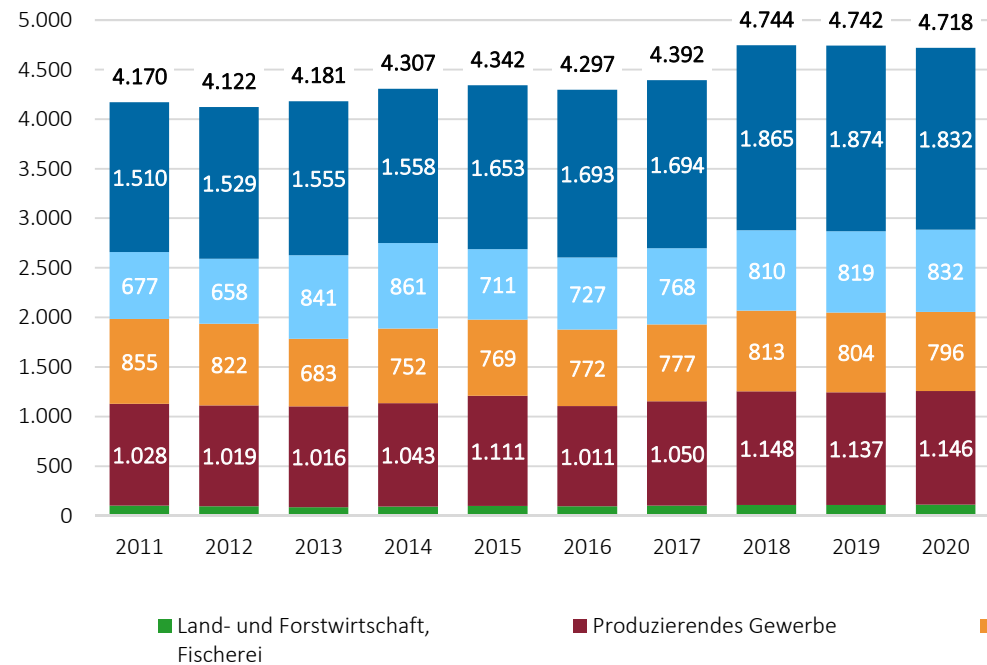
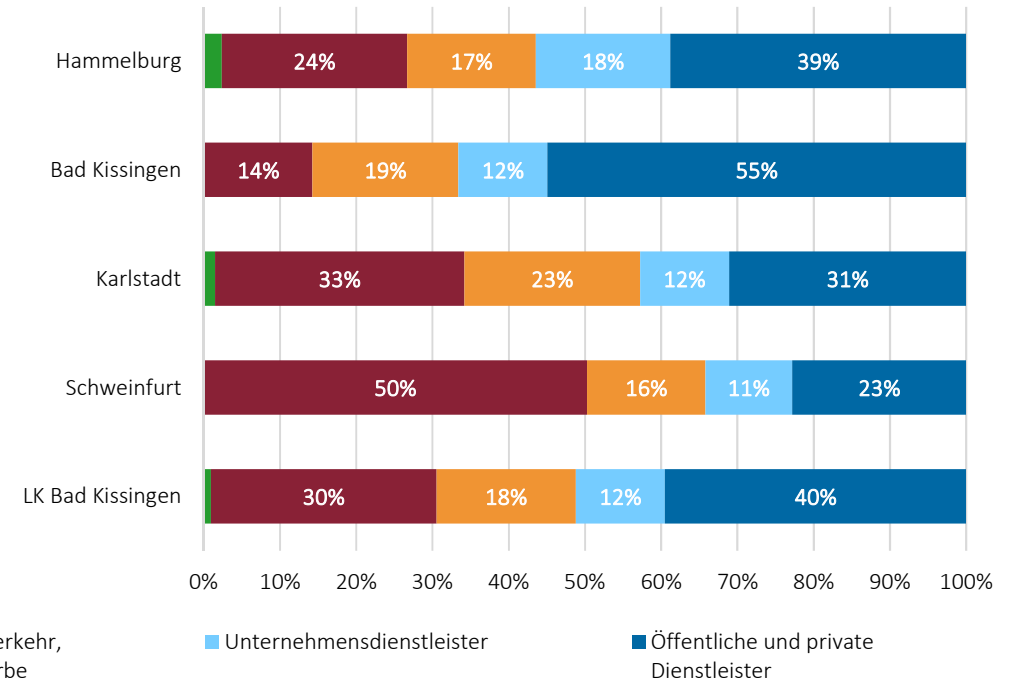


Abbildung 35: Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftszweigen im regionalen Vergleich



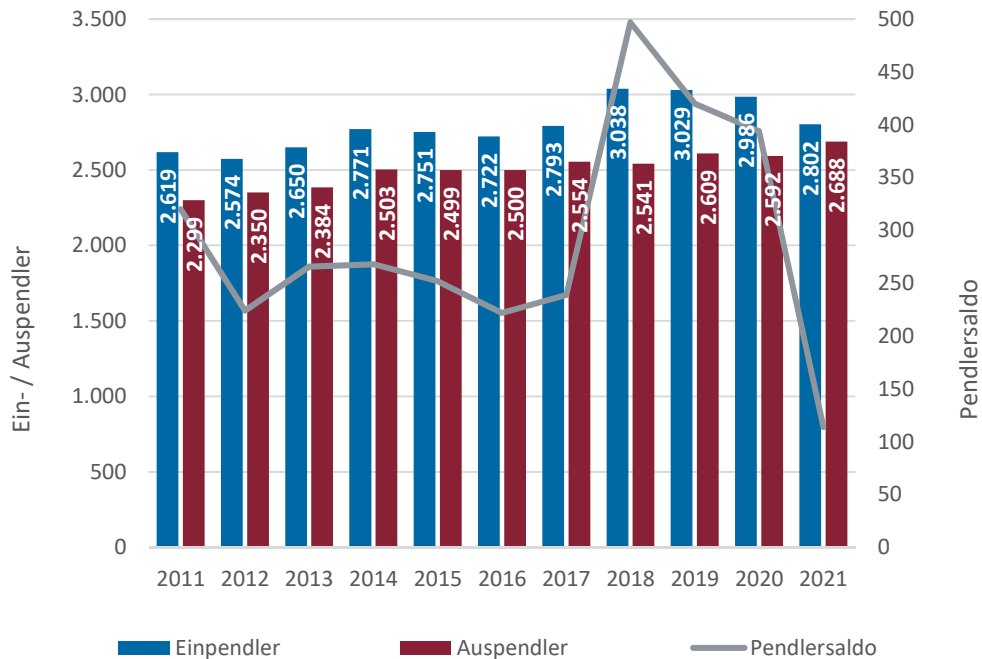
GMA 2022 auf Datenbasis der Bundesagentur für Arbeit (2022): Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort (Stand: 30.06.2021)

Die Wirtschaftsstruktur Hammelburgs ist durch vielfältige Branchen mit sowohl klein- und mittelständischen Unternehmen als auch Großbetrieben geprägt. 2020 waren in Hammelburg rd. 4.720 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet. Seit dem Jahr 2011 stieg die Zahl der Beschäftigten um rd. 550 Personen an, was einer prozentualen Zunahme von rd. 13 % entspricht. Die positive Beschäftigungsentwicklung ist vor allem auf die Bedeutung der Stadt als Betriebsstandort mit seinen zahlreichen Standortvorteilen zurückzuführen. Aber auch die Nähe zu den Oberzentren der Region (Schweinfurt, Bad Kissingen) und den dortigen Flächenengpässen haben positiven Einfluss auf die lokale Betriebs- und Beschäftigtenentwick-

lung. Gegliedert nach Wirtschaftszweigen sind im Dienstleistungsbereich rd. 57 % der Beschäftigten tätig, davon rd. 39 % bei öffentlichen und privaten Dienstleistern. Knapp ein Viertel der Arbeitnehmer sind bei Betrieben des produzierenden Gewerbes und im Baugewerbe beschäftigt. Nur ca. 17 % entfallen auf den Wirtschaftszweig Handel, Verkehr und Gastgewerbe (perspektivisch dürften hier große Beschäftigungsrückgänge zu verzeichnen sein). Der Bereich Land- und Forstwirtschaft bzw. Fischerei stellt den kleinsten Wirtschaftszweig (< 1 % aller Beschäftigten) dar. Im regionalen Vergleich weist Hammelburg eine landkreistypische Wirtschaftsstruktur auf.

# Dynamischer und resilienter Wirtschaftsstandort in der Region

Abbildung 36: Pendlerbewegungen am Wirtschaftsstandort Hammelburg

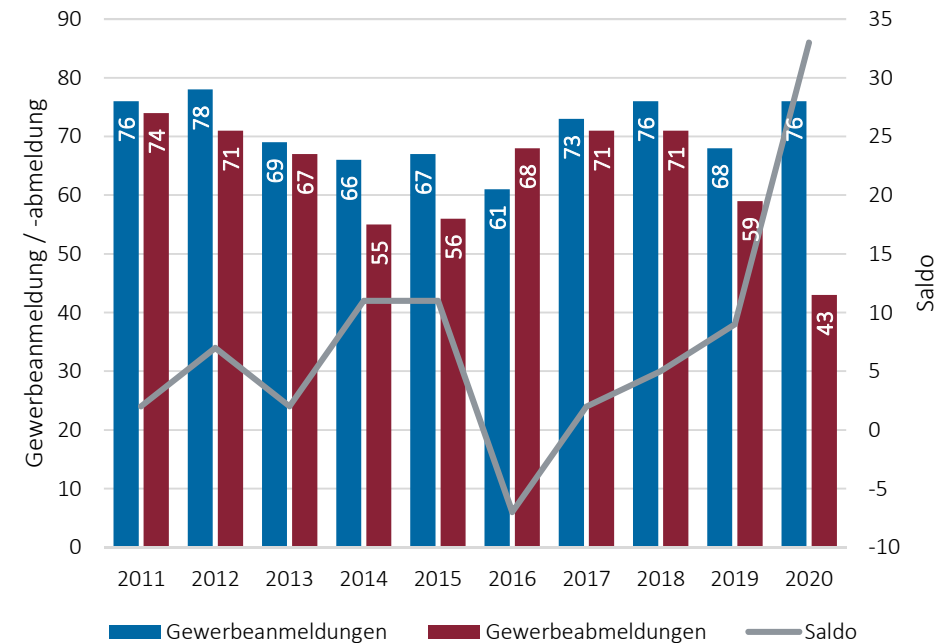


GMA 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022)

Die Auswertung von Pendlerbeziehungen dient der Einordnung von Hammelburg hinsichtlich seiner zentralörtlichen Bedeutung bzw. seiner Position als Wirtschaftsstandort in der Region. Während ein positiver Pendlersaldo für eine erhöhte Arbeitsplatzzentralität spricht, deutet ein negativer Saldo auf eine im regionalen Vergleich wettbewerbsstarke Region hin.

Wie der Abbildung 36 zu entnehmen ist, standen im Jahr 2021 den rd. 2.800 Einpendlern insgesamt rd. 2.690 Auspendler gegenüber. Hieraus ergibt sich eine positive Pendlerbilanz von rd. 110 Personen, die über die gesamte vergangene Dekade hinweg positiv ausgefallen ist (auch während der beiden Corona-Jahre 2020 und 2021).

Abbildung 37: Gewerbeentwicklung am Wirtschaftsstandort Hammelburg



GMA 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022)

Die Dynamik und Widerstandsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Hammelburg zeigt sich darüber hinaus in der Gewerbeentwicklung der letzten Jahre, die mit Ausnahme des Jahres 2016 ebenfalls durchweg positiv ausfällt. Hierbei fällt besondere der starke Anstieg an Gewerbebeanmeldungen während des ersten Corona-Jahres 2020 auf.

Während die positive Gewerbeentwicklung auf die eindeutigen Standortvorteile Hammelburgs (z. B. Lage zu und Anbindung an überregionale Verkehrsträger) zurückzuführen ist, ist der positive Pendlersaldo auch das Ergebnis einer stark eingeschränkten Wohnraumverfügbarkeit in der Stadt (Vgl. Kapitel VI).

# Herausforderungen an die kommunale Gewerbeflächenentwicklung

Die weitere wirtschaftliche Dynamik in Hammelburg wird insbesondere von zwei wesentlichen Verfügbarkeitsbedingungen abhängen:

- /// Wohnraumverfügbarkeit für Arbeitnehmer (Wohnbautätigkeit als Schlüsselinstrument, Vgl. Kapitel VI)
- /// Gewerbeflächenverfügbarkeit für Unternehmen (Neuansiedlung, Verlagerung, Expansion)

Zweitere ist eine übergeordnete Aufgabe der Stadtentwicklung. Die strategische Gewerbeflächenentwicklung – und damit Verfügbarkeit entsprechender Areale – spielt für Unternehmen bei ihrer Ansiedlungsentscheidung eine wichtige Rolle. So sind Niederlassungsmöglichkeiten von hoher Bedeutung für die Bewertung einer Kommune hinsichtlich ihrer Standort- und Lebensqualität. Nur bei einer ausreichend hohen Qualität in Form von attraktiven Unternehmen und potenziellen Arbeitgebern kann es gelingen, auch (hoch-)qualifizierte Mitarbeiter für den Standort zu gewinnen. Auf diese Weise erhöht sich nicht nur die Attraktivität des konkreten Standortes, sondern auch die Wettbewerbsfähigkeit einer Region. Ein Mangel oder das Fehlen von Gewerbeflächenangeboten in einer Kommune hat somit direkte Auswirkungen auf die Standortqualität und damit auch auf die Stabilität der Kommune insgesamt. Fehlende oder wenig attraktive Flächen führen zu einer sinkenden Standortattraktivität für Unternehmen und in der Folge womöglich zu deren Fortzug. Im Gegenzug ist die Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieflächen hinsichtlich der zufallenden Gewerbesteuern eine wichtige Einnahmequelle für weiterführende kommunale Aufgaben wie z. B. der Aufrechterhaltung und dem Ausbau der kommunalen Infrastrukturen (u. a. Verkehrs- oder Bildungsinfrastruktur).

Als zukünftige Herausforderungen für die kommunale Gewerbeflächenentwicklung – auch in Hammelburg – sind u. a. zu nennen:

- /// sich weiter vollziehender Strukturwandel (neue Betriebsformate, veränderte Vertriebswege, Digitalisierung und wachsender Automatisierungsgrad)
- /// wachsender Wettbewerb der Regionen (notwendige Profilierung der Einzelstandorte, regionale Positionierung)
- /// dynamisches Marktumfeld (Standorte im Umland holen auf, vor allem kleinere Gewerbestandorte)
- /// ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien (Standortoptimierung)
- /// rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. Raumordnungserfordernisse wie Nachhaltigkeit, Flächensparen, Anbindung)
- /// Dynamische Gewerbeflächennachfrage (hoher Bedarf), u. a. infolge zunehmender Digitalisierung, wachsender Bedeutung des Onlinehandels (Logistikbranche) sowie globaler Herausforderungen (lokale Produktion statt internationaler Abhängigkeiten und Lieferketten)

Dabei befindet sich die Kommune häufig in einem Interessensausgleich zwischen raumordnerischen Vorgaben, eigenen städtebaulichen Interessen und Interessen der Flächeneigentümer und nimmt eine Moderatorenrolle ein.



# Exo- und endogene Faktoren der kommunalen Gewerbeflächenentwicklung

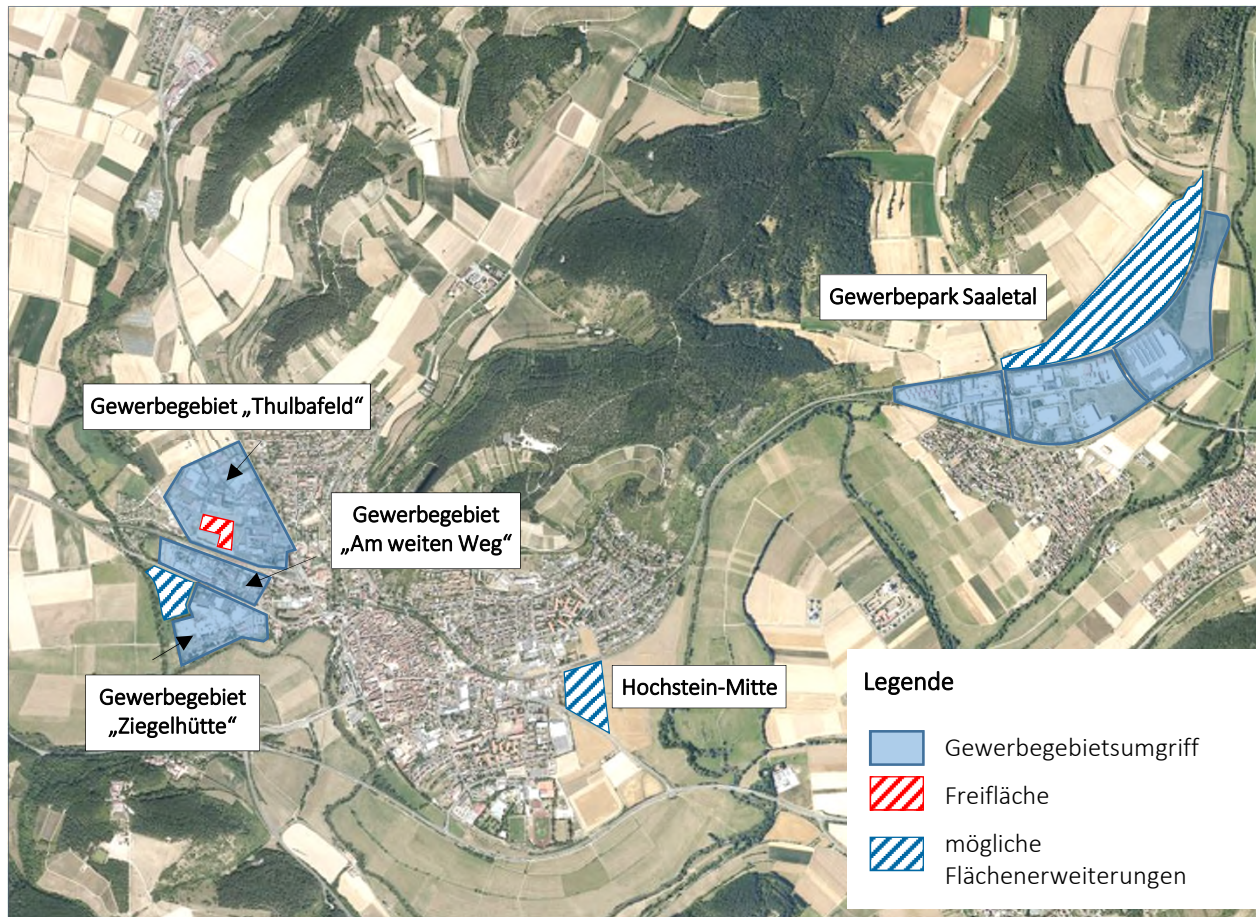
Die Anlässe zur Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sind vielfältig. Die häufigsten Gründe fasst folgende Abbildung zusammen:

Abbildung 38: Anlässe zur strategischen Gewerbeflächenentwicklung



# Gewerbeflächenangebot in Hammelburg

Karte 12: Gewerbegebiete in Hammelburg inkl. bestehender Freiflächen



Bearbeitung: GMA 2022  
 Kartenhintergrund: © Microsoft, Nokia

Im Oktober 2021 wurden sämtliche Gewerbegebiete in Hammelburg (Kernstadt und Stadtteile) erhoben und analysiert. Im Folgenden werden die einzelnen zusammenhängenden Gewerbebestandorte beschrieben sowie die Ergebnisse in Form von Steckbriefen festgehalten. Folgende Untersuchungsaspekte standen dabei im Fokus der Analyse:

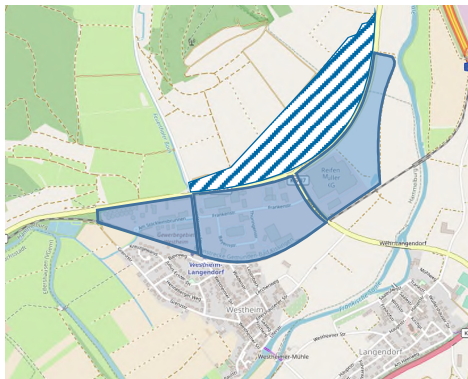
- /// Lage und Erreichbarkeit des Gewerbegebietes
- /// Größe / Flächenumfang
- /// Preissituation
- /// Städtebauliche Situation
- /// Umfeldnutzung
- /// Nutzungsstruktur / betriebliche Prägung
- /// Einzelhandelssituation
- /// realistische Flächenpotenziale innerhalb des Gewerbegebietes
- /// mögliche Erweiterungspotenziale

Es wurden dabei nur solche Standorte in die Untersuchung einbezogen, die klar durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind. Misch- oder Sondergebiete (z. B. für den Einzelhandel), Einzel- und Kleinstgrundstücke wurden nicht berücksichtigt.

# Gewerbepark Saaletal mit größten Entwicklungspotenzialen



Quelle: © Microsoft, Nokia



Bearbeitung: GMA 2022  
 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende



**Lage und Erreichbarkeit:** Lage im östlichen Siedlungsgebiet von Hammelburg, unmittelbar nördlich an den Stadtteil Westheim angrenzend, sehr gute Erreichbarkeit vom überregionalen Verkehrsträger A 7 (Kassel – Würzburg; Anschlussstelle „Hammelburg“), von der Bundesstraße B 287 (Abfahrt Gewerbepark Westheim) sowie über Berliner Straße stadtauswärts in östliche Richtung, Haltepunkt der Saaletalbahn



**Größe und Flächenumfang:** Gesamtfläche ca. 46,5 ha, davon Saaletal I ca. 10 ha, Saaletal II ca. 22,5 ha, Saaletal III 14 ha



**Preis:** keine Angaben



**Städtebauliche Situation:** städtebaulich nicht-integrierter Gewerbestandort, der durch die Bahnlinie vom Stadtteil Westheim räumlich getrennt ist; einzelne für sich stehende Gewerbebetriebe / Produktionshallen, funktionales Erscheinungsbild, überwiegend ein- bis zweigeschossig (Flachdach), wenig belebt, keine betriebsübergreifende Infrastruktureinrichtungen



**Umfeldnutzungen:** Stadtteil Westheim im Süden über die Bahnlinie angrenzend (Wohnnutzung), ansonsten in alle anderen Himmelsrichtungen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen (Weinanbau an den Hängen) / Grünland



**Nutzungsstruktur / betriebliche Prägung:** Branchenschwerpunkte im Bereich Metallverarbeitung (AIRleben), Verpackungsindustrie (Mondi Hammelburg und Bruxsafol Folien), Reifenherstellung (Reifen Müller); weiterhin Gewerbebetriebe aus unterschiedlichen Branchen (Lackierzentrum, Hydrauliktechnik der Fa. Schmitter Hydraulik, Bauunternehmen Josef Bindrum & Sohn, ET Elastomer Technik GmbH)



**Einzelhandel:** kein Einzelhandelsangebot



**Flächenpotenziale:** Freiflächen östlich der Fa. Mondi Hammelburg im Umfang von ca. 2,7 ha sowie nordöstlich der Fa. Reifen Müller GmbH im Umfang von ca. 6,0 ha aktuell nicht belegt (beides aber Reserveflächen); weitere Nachverdichtungspotenziale (Reserveflächen) auf den jeweiligen Firmengrundstücken (z. B. Bruxsafol Folien, Mondi Hammelburg)



**Aktuelle Planungen / Maßnahmen:** Erweiterung nördlich der Kreisstraße KG 12 / Berliner Straße wird diskutiert (ca. 30 ha)



**Gesamteinschätzung:** Gewerbepark Saaletal mit Ausnahme Standortumfeld Mondi Hammelburg und Reifen Müller weitgehend ausgelastet, keine Fluktuation oder Abwanderungstendenzen erkennbar, stabiler und zukunftsfähiger Gewerbestandort, aktuell ohne Fremdnutzungen (z. B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten)

# Gewerbepark Saaletal mit größten Entwicklungspotenzialen



GMA-Aufnahmen 2021

# Gewerbegebiet „Thulbafeld“ – zentrumsnah mit Perspektive



Quelle: © Microsoft, Nokia



Bearbeitung: GMA 2022  
 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende



**Lage und Erreichbarkeit:** dezentrale Lage nordwestlich der Kernstadt von Hammelburg, „Keillage“ zwischen B 27 und südlich angrenzender Bahnlinie, unmittelbar an der Bundesstraße B 27 / Ortsausgang Richtung Bad Brückenau, auch erreichbar von Bundesstraße B 287 (Abfahrt „Hammelburg-West“); Anschluss an die Saaletalbahn über nahe gelegenen Haltepunkt „Hammelburg“



**Größe und Flächenumfang:** ca. 16 ha



**Preis:** keine Angaben



**Städtebauliche Situation:** funktional gestaltetes Gewerbegebiet mit überwiegend flächenintensiven Betriebseinheiten beidseits der Dr.-Georg-Schäfer-Straße; B 27 und Bahntrasse wirken als städtebauliche Barrieren („Keil“)



**Umfeldnutzungen:** nordwestliches Umfeld insbesondere durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen geprägt, nördlich der B 27 Wohngebiete, südlich der Bahntrasse weiteres Gewerbegebiet „Am weiten Weg“, südöstlich angrenzend Netto-Lebensmitteldiscounter



**Nutzungsstruktur / betriebliche Prägung:** überwiegend gewerbliche Nutzungen, punktuell Einzelhandelsnutzungen, kein klarer Branchenschwerpunkt (BayWa Agrarzentrum, Bauzentrum Gebhardt, Reifen Müller, Autohändler Keller, Maschinenbauunternehmen Saurer Technologies GmbH & Co. KG)



**Einzelhandel:** Destillerie Jobst (Getränke und Spirituosen), Möbel (Schlafcenter Hufnagel), Bau- und Heimwerkerbedarf (Gebhardt Bauzentrum)



**Flächenpotenziale:** zentrale Freifläche zwischen Dr.-Georg-Schäfer-Straße und Saurer Technologies GmbH im Umfang von ca. 2,1 ha zur Nachverdichtung und Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe geeignet



**Aktuelle Planungen / Maßnahmen:** Ansiedlung des städtischen Bauhofs der Stadt Hammelburg durch Standortverlagerung von der Rote-Kreuz-Straße in das Gewerbegebiet Thulbafeld (nördlicher Teil der Freifläche); weitere Planungen sind aktuell nicht bekannt.



**Gesamteinschätzung:** stabiles Gewerbegebiet mit überwiegend flächenintensiven Betriebsformaten sowie Flächenpotenzialen zur gebietsinternen Nachverdichtung, keine Fluktuation oder Abwanderungstendenzen bekannt

# Gewerbegebiet „Thulbafeld“ – zentrumsnah mit Perspektive

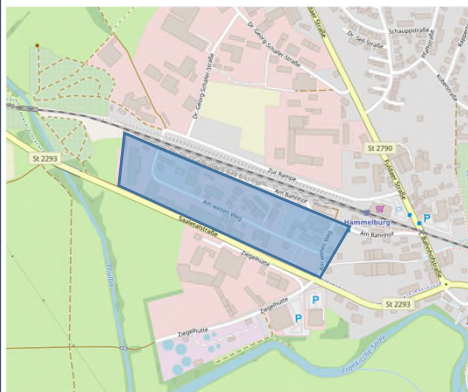


GMA-Aufnahmen 2021

# Gewerbegebiet „Am weiten Weg“ – etabliert und ausgelastet



Quelle: © Microsoft, Nokia



Bearbeitung: GMA 2022  
 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende



**Lage und Erreichbarkeit:** dezentrale Lage westlich der Kernstadt von Hammelburg, zwischen Staatsstraße St 2293 und nördlich angrenzender Bahnlinie, Ortsausgang Richtung Stadtteil Diebach, auch erreichbar von Bundesstraße B 287 (Abfahrt „Hammelburg-West“); Anschluss an die Saaletalbahn über nahe gelegenen Haltepunkt „Hammelburg“



**Größe und Flächenumfang:** ca. 7,8 ha



**Preis:** keine Angaben



**Städtebauliche Situation:** bandartige Ausdehnung entlang der Straße „Am breiten Weg“ mit beidseits gelegenen klassischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, funktionaler Gewerbebestandort am westlichen Stadtrand von Hammelburg



**Umfeldnutzungen:** nördlich über die Bahntrasse gelegen Gewerbegebiet Thulbafeld, südlich weiteres Gewerbegebiet „Ziegelhütte“ sowie westlich landwirtschaftliche Freiflächen (Überflutungsgebiet der Thulba bzw. Fränkischen Saale)



**Nutzungsstruktur / betriebliche Prägung:** vor allem kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe, kein klarer Branchenschwerpunkt (Türen- und Fensterbau, Lackiererei, Schreinerei, Metallbau und Kunststoffveredelung, Kfz- und Landmaschinenhandel)



**Einzelhandel:** kein Einzelhandel vorhanden



**Flächenpotenziale:** aufgrund der Bahntrasse und Staatsstraße keine räumliche Ausdehnung möglich (städtebauliche Barrieren)



**Aktuelle Planungen / Maßnahmen:** keine aktuellen Planungen bekannt



**Gesamteinschätzung:** voll ausgelastetes Gewerbegebiet insbesondere für kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe, insgesamt städtebaulich-funktional, robust und stabil, keine Fluktuation oder Abwanderungstendenzen bekannt

# Gewerbegebiet „Am weiten Weg“ – etabliert und ausgelastet



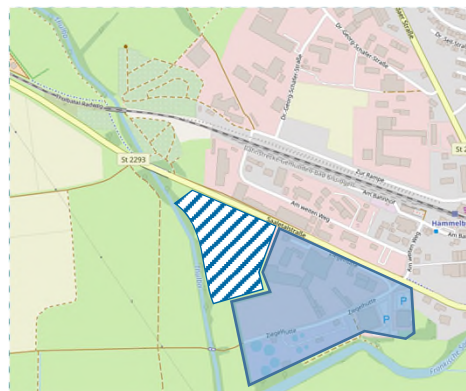
GMA-Aufnahmen 2021



# Gewerbegebiet „Ziegelhütte“ – stabile Basis mit Erweiterungsmöglichkeit



Quelle: © Microsoft, Nokia



Bearbeitung: GMA 2022  
 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende



**Lage und Erreichbarkeit:** dezentrale Lage westlich der Kernstadt von Hammelburg, südlich der Staatsstraße St 2293, Ortsausgang Richtung Stadtteil Diebach, auch erreichbar von Bundesstraße B 287 (Abfahrt „Hammelburg-West“); Anschluss an die Saaletalbahn über nahe gelegenen Haltepunkt „Hammelburg“



**Größe und Flächenumfang:** ca. 10 ha



**Preis:** keine Angaben



**Städtebauliche Situation:** kompakter Standortbereich entlang der Straße „Ziegelhütte“, funktionaler Gewerbestandort am westlichen Stadtrand von Hammelburg



**Umfeldnutzungen:** südlich und westlich landwirtschaftliche Freiflächen, nördlich weiteres Gewerbegebiet „Am weiten Weg“



**Nutzungsstruktur / betriebliche Prägung:** wenige flächenintensive Betriebe unterschiedlicher Branchen (Fertigbetonanbieter TBG Saale-Beton GmbH & Co. KG, Wertstoffhof Rhön-Saale-Umweltdienst GmbH, Lutz Fleischwaren), Klärwerk der Stadt Hammelburg, Kfz-Handel, Einzelhandel, Werkstätten für körperlich und geistig benachteiligte Menschen (ehemaliger REWE-Standort)



**Einzelhandel:** Restpostenhändler Fundgrube Leißler (ehemaliger Lebensmittel-discounter)



**Flächenpotenziale:** Gebiet zwischen westlicher Ziegelhütte und Thulba in städtischem Besitz, ggf. Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der Staatsstraße St 2293. Innerhalb des Gewerbegebietes kommen der ehemalige Lebensmittel-discounterstandort (aktuell Restposten) für eine gewerbliche Nachverdichtung in Frage.



**Aktuelle Planungen / Maßnahmen:** ggf. Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der Staatsstraße St 2293 östlich der Thulba (landwirtschaftliche Freifläche; ca. 3,8 ha)



**Gesamteinschätzung:** robustes Gewerbegebiet für flächenintensive Unternehmen, keine Fluktuation oder Abwanderungstendenzen bekannt, perspektivische Nachverdichtung auf Grundstücken des ehemaligen Lebensmittel-discounters möglich, Ausdehnung des Gewerbegebietes auf Landwirtschaftsfläche östlich der Thulba stadtauswärts noch zu klären.

# Gewerbegebiet „Ziegelhütte“ – stabile Basis mit Erweiterungsmöglichkeit



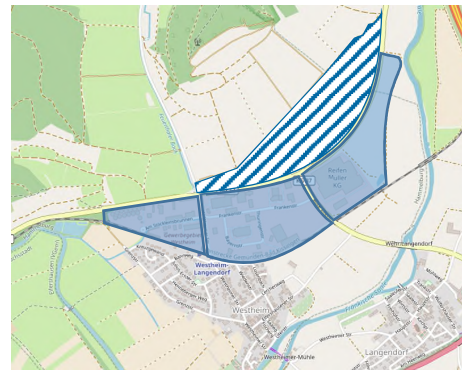
GMA-Aufnahmen 2021

# Zusammenfassung Gewerbeflächensituation in Hammelburg

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die in Hammelburg vorhandenen, zusammenhängenden Gewerbegebiete kaum gebietsinterne Entwicklungspotenziale aufweisen (aktuell nur Thulbafeld, ca. 2,1 ha). Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich zukünftig durch weitere Flächenausweisungen im Umgriff bereits bestehender Gewerbegebiete (z. B. Erweiterung Saalepark-Nord ca. 30 ha, Ziegelhütte-West ca. 3,8 ha) oder durch Ansiedlung kleinerer Gewerbeeinheiten auf Entwicklungsgebieten (z. B. Hochstein-Süd, Hochstein-Mitte). Über die dargestellten Gewerbegebiete (blauer Umriss) hinaus sind derzeit keine weiteren größeren Gewerbeflächen planerisch dokumentiert oder gesichert. Bedingt durch die Topographie und andere naturräumliche Restriktionen (Überschwemmungsgebiete, Topographie), gestaltet sich die Ausweisung weiterer, potenziell für eine gewerbliche Nutzung geeigneter Flächen schwierig.

Freie Grundstücke innerhalb der Gewerbegebiete sind in der Regel nicht vorhanden; die Gewerbeflächen in Hammelburg sind größtenteils ausgelastet. Perspektivisch ist bei der Gewerbeflächenentwicklung vor allem das Thema der Nutzungsintensivierung (z. B. Stapelung von Nutzungen, zentral gelegen Parkpaletten zur gemeinsamen Nutzung statt individueller Parkplätze, Mehrfachnutzungen wie PV-Anlagen auf Parkpaletten, gemeinsame Verkehrs- und Rangierflächen) in den Vordergrund zu stellen.

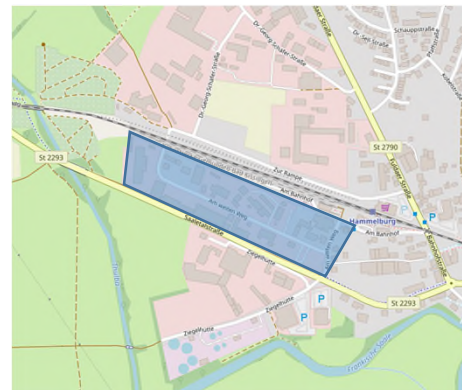
Gewerbepark „Saaletal“



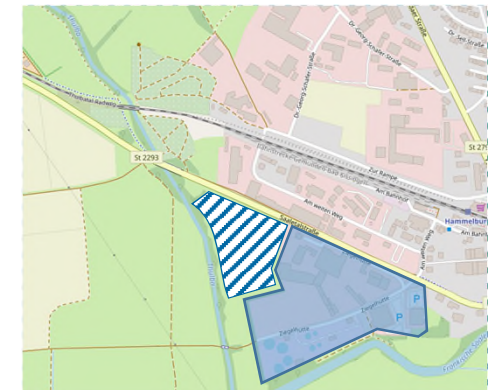
Gewerbegebiet „Thulbafeld“



Gewerbegebiet „Am weiten Weg“



Gewerbegebiet „Ziegelhütte“

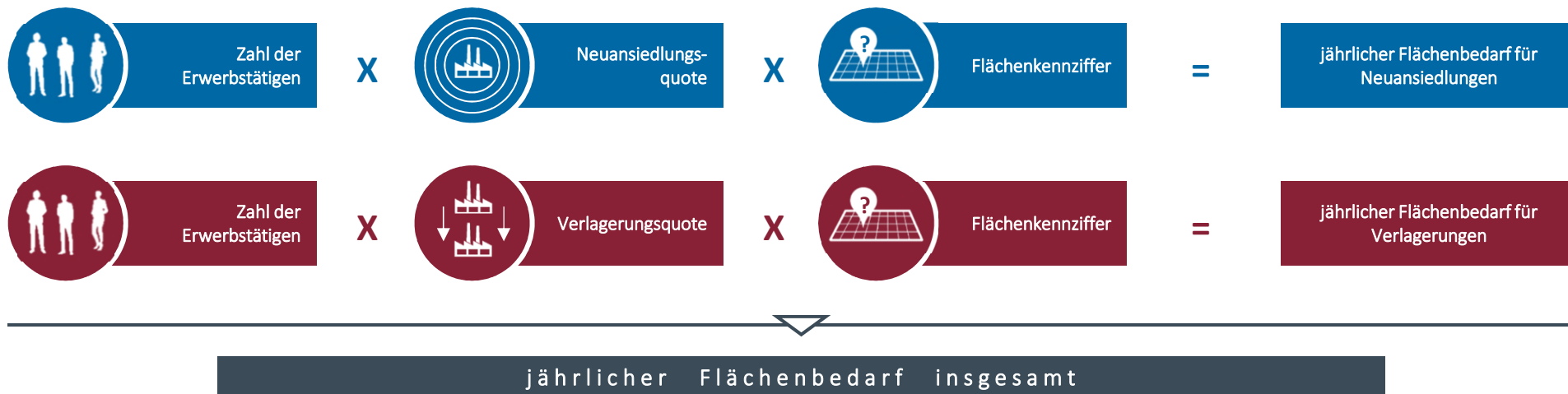


# Gewerbeflächenbedarf in Hammelburg bis 2035

Um den Gewerbeflächenbedarf in Hammelburg zu ermitteln, wird das in der Planungstheorie und -praxis präferierte GIFPRO-Modell zur nachfrageorientierten Flächenbedarfsprognose verwendet. Die Berechnung stellt den Gewerbeflächenbedarf auf Basis der tatsächlichen sozialversicherungspflichtig Beschäftigtenzahlen (arbeitsmarktbasiert) innerhalb von drei Wirtschafts-

bereichen in die Betrachtung ein. In einem mehrstufigen Rechenverfahren werden Flächenkennziffern sowie Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten zugrunde gelegt. Damit orientiert sich das wissenschaftliche Modell an den Gegebenheiten der örtlichen Beschäftigungssituation und blendet „unverbindliche Flächenanfragen“ aus.

Abbildung 39: Berechnungsschema für Flächenprognose nach GIFPRO



Folgende empirisch fundierte Rechenfaktoren wurden dem GIFPRO-Modell zugrunde gelegt:

- /// Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe: 100 %
- /// Handel: 70 %
- /// Gastgewerbe: 20 %
- /// Logistik, Lagerhaltung: 100 %
- /// Dienstleistungen: 20 %
- /// Neuansiedlungsquote: 0,15
- /// Flächenkennziffer (Neuansiedlung): 225 m<sup>2</sup>
- /// Verlagerungsquote: 0,7
- /// Flächenkennziffer (Verlagerung): 225 m<sup>2</sup>

# Quantitative Gewerbeflächenbedarfsprognose (GIFPRO) für Hammelburg

**Tabelle 7: Prognose des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs in Hammelburg bis 2035**

Ermittlung des zusätzlichen Nettogewerbeflächenbedarfs bis 2035		Flächenangaben in m <sup>2</sup>				...in ha
Wirtschaftsbereich		Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	Dienstleistungen	Insgesamt	
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige		1.146	557	533	2.236	
<b>Neuansiedlungen</b>	Flächenbedarf für Neuansiedlungen in m <sup>2</sup> pro Jahr	387	188	180	755	0,1
	Flächenbedarf für Neuansiedlungen 2021 - 2035 in m <sup>2</sup> (15 Jahre)	5.802	2.820	2.698	11.320	1,1
<b>Verlagerungen</b>	Flächenbedarf für Verlagerungen in m <sup>2</sup> pro Jahr	1.805	877	839	3.522	0,4
	Flächenbedarf für Verlagerungen 2021 bis 2035 in m <sup>2</sup> (15 Jahre)	27.074	13.159	12.592	52.826	5,3
<b>Flächenbedarf gesamt bis 2035 in m<sup>2</sup> (netto)</b>		<b>32.876</b>	<b>15.979</b>	<b>15.290</b>	<b>64.145</b>	<b>6,4</b>
<b>Zusätzlicher Flächenbedarf</b>	Bedarf für sonstige Nutzungen (zzgl. rd. 10 % des gesamten Netto-Flächenbedarfs)	3.288	1.598	1.529	6.415	0,6
	Erschließungsflächen (zzgl. rd. 25% des gesamten Netto-Flächenbedarfs + sonstiger Bedarf)	9.041	4.394	4.205	17.640	1,8
<b>Flächenbedarf gesamt bis 2035 in m<sup>2</sup> (brutto)</b>		<b>45.204</b>	<b>21.971</b>	<b>21.024</b>	<b>88.200</b>	<b>8,8</b>
<b>Wiedernutzbare Flächen</b>	Wiedernutzbare Flächen durch verlagerte Betriebe (25 % pro Jahr)	451	219	210	880	0,1
	Wiedernutzbare Flächen durch verlagerte Betriebe bis 2035 (15 Jahre)	<b>6.765</b>	<b>3.285</b>	<b>3.150</b>	<b>13.200</b>	<b>1,3</b>
<b>Finaler Flächenbedarf</b>	Flächenbedarf abzüglich wiedernutzbare Flächen pro Jahr	2.563	1.246	1.192	5.000	0,5
	Flächenbedarf abzüglich wiedernutzbare Flächen bis 2035 (15 Jahre)	38.439	18.686	17.874	75.000	7,5
	Variante 1: Best-Case-Szenario bei weiterhin steigender Beschäftigungszahl (+ 13 %, Vergleichszeitraum 2011 – 2021)				85.000	8,5
	Variante 2: Worst-Case-Szenario schrumpfender Beschäftigungszahl (- 13 %, Vergleichszeitraum 2011 – 2021)				65.000	6,5

GMA-Berechnungen 2022

# Quantitative Gewerbeflächenbedarfsprognose (GIFPRO) für Hammelburg

Aus der GIFPRO-Berechnung lassen sich folgende Erkenntnisse für den Standort Hammelburg ziehen:

- Der rechnerisch ermittelte zusätzliche Gewerbeflächenbedarf (**Nettoflächenbedarf**) für das verarbeitende Gewerbe sowie für sonstige Gewerbe (darunter Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie Dienstleistungen) beläuft sich bis 2035 auf ca. **6,4 ha**.
- Weiterhin werden **Flächen für sonstige Nutzungen** (z. B. öffentliche Einrichtungen, Sporteinrichtungen, Vergnügungsstätten) in Höhe von ca. **0,6 ha** sowie **Erschließungsflächen** im Umfang von rd. **1,8 ha** planerisch erforderlich. Daraus ergibt sich ein summierter Flächenneubedarf in einer Größenordnung von rd. **8,8 ha (Bruttoflächenbedarf)**.
- Abzüglich **wiedernutzbarer Flächen** in Höhe von rd. **1,3 ha**, die sich aus Verlagerungsaktivitäten innerhalb der Stadt Hammelburg ergeben, verbleibt ein **finaler Flächenbedarf von rd. 7,5 ha bis 2035** bzw. rd. 0,5 ha pro Jahr für gewerbliche Aktivitäten (in) der Stadt Hammelburg.

Abhängig von den weiteren konjunkturellen Entwicklungen in Deutschland (Stichworte: Ukraine-Konflikt, Energieknappheit) lassen sich auf Basis der bisherigen Beschäftigtenentwicklung von 2011 bis 2021 (+13 %) zwei Szenarien für die Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose in Hammelburg ableiten:

- Variante 1:** finaler Flächenbedarf gemäß Best-Case-Szenario bei weiterhin steigender Beschäftigungszahl (+ 13 %): 8,5 ha
- Variante 2:** finaler Flächenbedarf gemäß Worst-Case-Szenario bei schrumpfender Beschäftigungszahl (- 13 %): 6,5 ha

Im Ergebnis lässt sich für Hammelburg ein Gewerbeflächenbedarfskorridor von 6,5 bis 8,5 ha bis zum Jahr 2035 konstatieren.

# Gewerbeflächenbilanz für Hammelburg

## Gewerbeflächenangebot im Sinne heute noch verfügbarer Flächen

/// Thulbafeld 2,1 ha

## Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO

/// bis 2035 (gemittelt) 7,5 ha

▪ Best-Case-Szenario 8,5 ha

▪ Worst-Case-Szenario 6,5 ha

## Fehlbetrag bei Gewerbeflächen

/// gemittelt 5,4 ha

/// Szenarien 4,4 – 6,4 ha

Aus der Bilanzierung ergibt sich – je nach Szenario – ein Fehlbetrag bei Gewerbeflächen zwischen 4,4 und 6,4 ha bis zum Jahr 2035. Wie bereits zuvor festgestellt, hat ein Mangel oder das Fehlen von Gewerbeflächenangeboten in einer Kommune unmittelbare Auswirkungen auf die Standortqualität, da fehlende Flächen zu einer sinkenden Standortattraktivität für Unternehmen führen und in der Folge womöglich zu deren Fortzug begünstigen.

In Hammelburg werden derzeit vier potenzielle Entwicklungsflächen erkannt, die dem Flächenmangel in der Zukunft nachhaltig entgegenwirken können:

/// Potenzialfläche südlich der Staatsstraße St 2293, östlich der Thulba mit ca. 3,8 ha

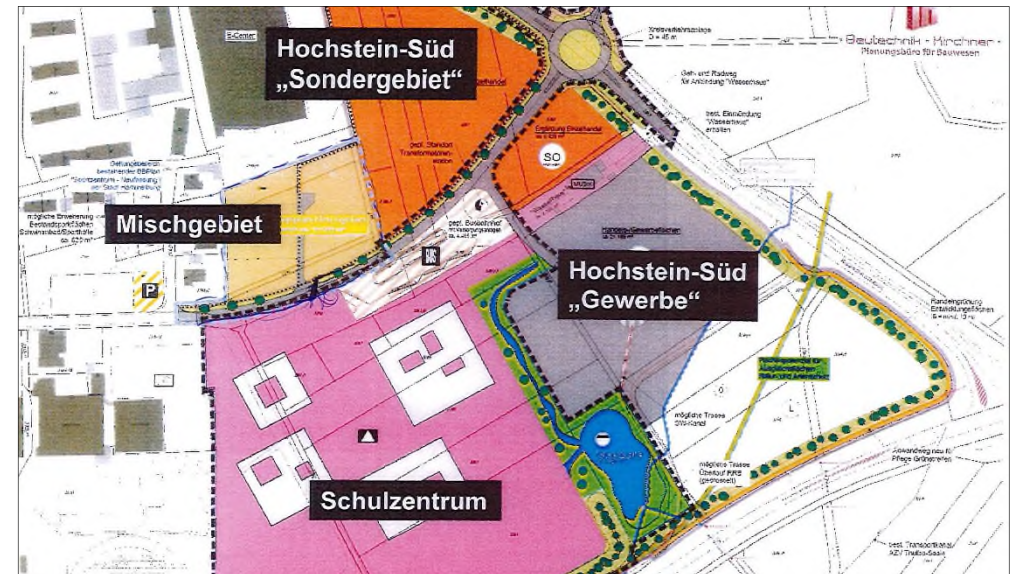
/// Potenzialfläche nördlich der Kreisstraße KG 12 / Berliner Straße („Saalepark-Nord“) mit ca. 30 ha

/// Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet „Hochstein-Süd“ mit ca. 2,5 ha

/// Potenzialfläche im Bereich „Hochstein-Mitte“ (aktuell noch nicht abschließend geklärt, welche Nutzungen hier etabliert werden sollen)

In der Summe ständen somit Flächenpotenziale von 34,3 ha zur Diskussion. In der Planung ist bislang lediglich die Potenzialfläche innerhalb des Entwicklungsgebietes „Hochstein-Süd“. Auf diese Weise könnte etwa die Hälfte des prognostizierten Flächenbedarfs bis 2035 gedeckt werden. Über weitere Flächenneuausweisungen, z. B. „Saalepark-Nord“, wird zu diskutieren sein. Die Zugriffsmöglichkeiten der Stadt Hammelburg auf diese Flächen (Stichwort: Eigentumsverhältnisse) sind abzuklären.

Karte 12: Entwicklungsgelände „Hochstein-Süd“



Daten der Stadt Hammelburg (2021)

# Handlungsfelder im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung

Abbildung 40: Handlungsfelder im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung



GMA-Empfehlung 2022



# Kriterien für die künftige Entwicklung und Vergabe von Gewerbeflächen

## Voraussetzungen für die künftige Entwicklung von Gewerbegebieten in Hammelburg:

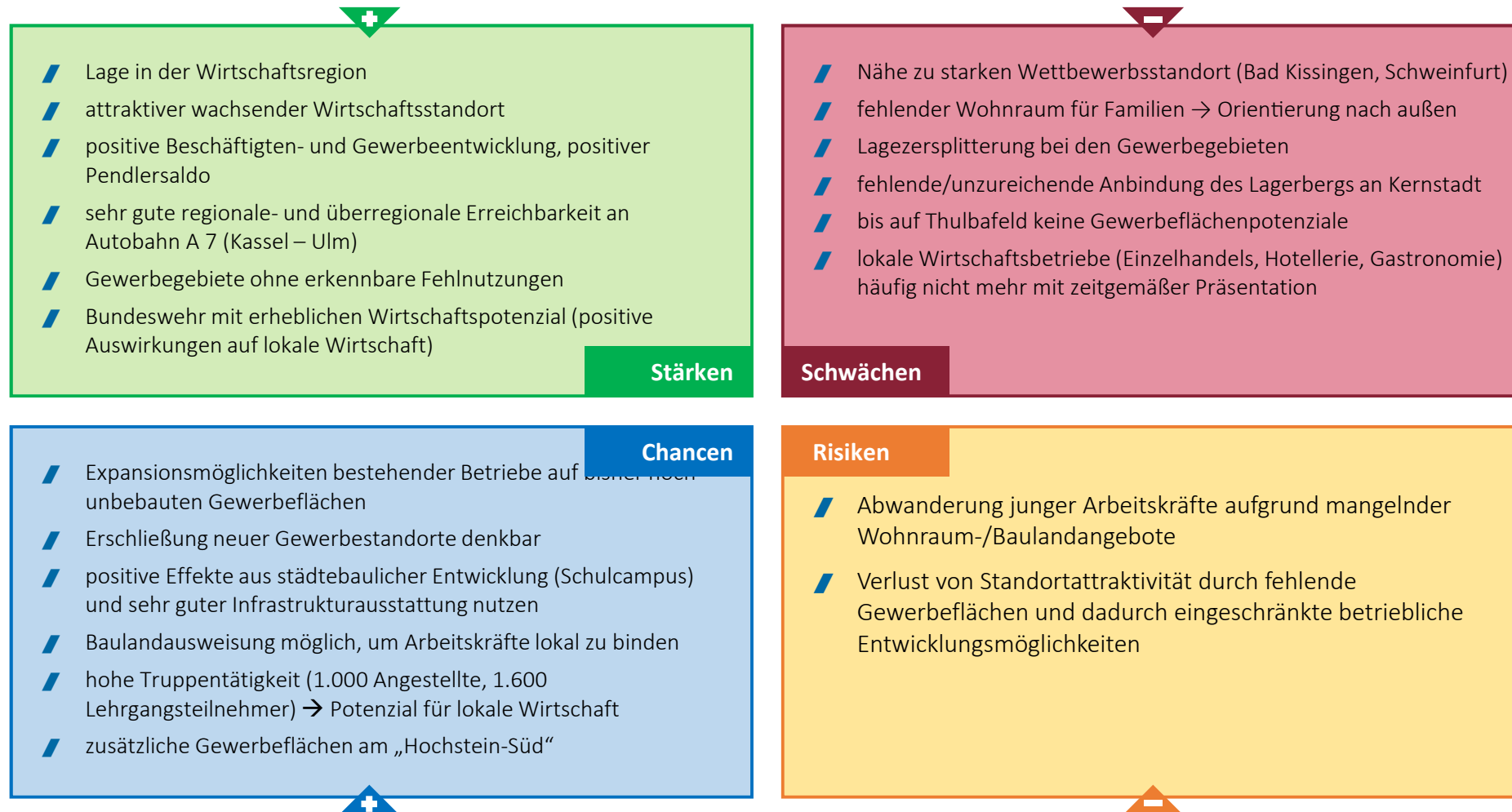
- /// im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsstrukturen, nicht im Außenbereich (Anbindegebot gemäß den Vorgaben der Bayerischen Landesplanung) → Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- /// Nähe zu leistungsfähigen Verkehrsträgern (z. B. Autobahn A 7 (Kassel – Würzburg), Bundesstraßen B 27 und B 287), Erschließung ohne wesentliche Beeinträchtigung der Ortskerne
- /// Integration in das ÖPNV-Netz
- /// Anschluss an das lokale Geh- und Radwegenetz
- /// zentral gelegen Parkpaletten zur gemeinsamen Nutzung statt individueller Firmenparkplätze, gemeinsame Verkehrs- und Rangierflächen (Voraussetzung ist ganzheitliche Gebietsplanung)
- /// Versorgung mit moderner, leistungsfähiger Dateninfrastruktur (Glasfaser, Gigabit)
- /// Berücksichtigung von Versorgungsmöglichkeiten vor Ort zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs

## Kriterien für die Vergabe bestehender Gewerbegrundstücke

- /// Nachweis eines nachhaltigen Energiekonzepts, z. B.
  - PV-Dächer
  - Begrünung, Dachbegrünung
  - Wasserrückhaltung / -aufbereitung
  - nachhaltige Baustoffe
- /// flächensparende Planung / Nutzungsintensivierung, z. B.
  - Stapelung von Nutzungen (z. B. Parken in Tiefgarage, Firmenbetrieb im Erdgeschoss, Büro/Verwaltung und/oder Betriebswohnungen in den Obergeschossen)
  - Mehrfachnutzungen, z. B. PV-Anlagen auf Parkpaletten
  - Berücksichtigung nachhaltiger Fortbewegung (E-Mobilität für Fahrrad und Auto)
- /// zielgruppenspezifische Vermarktung
  - für lokal ansässige Betriebe
  - Innovative Wachstumsbranchen wie Energie- und Umwelttechnik, Gesundheitswirtschaft, Ernährungswirtschaft / Lebensmittelproduktion, Tourismuswirtschaft
  - Ansprache Gründerszene / Start-ups

# Zusammenfassende Bewertung des Wirtschaftsstandortes Hammelburg

Abbildung 41: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil des Wirtschaftsstandortes Hammelburg



GMA-Zusammenstellung 2022

---

# VI

## Wohnen und leben in Hammelburg

- Wohnraumangebot, Wohnbedarfsanalyse und Potenzialgebiete -



# Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland

Infolge der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen in der jüngeren Vergangenheit sowie der demografischen Entwicklung steht der Wohnungsmarkt in Deutschland vor bisher kaum gekannten und oft auch gegensätzlichen Herausforderungen.

Die deutliche Ausdifferenzierung der lokalen Wohnungsmärkte führt zu dem Erfordernis individuell angepasster Konzepte und Strategien. Allgemeingültige Studien und Berichte zeigen sich dabei zu unkonkret, um den individuellen Rahmenbedingungen des lokalen und kleinräumigen Wohnungsmarktes gerecht zu werden und entsprechend Handlungsempfehlungen abzuleiten.

In diesem Zusammenhang werden im Folgenden die wesentlichen **Entwicklungstendenzen des deutschen Wohnungsmarktes** aufgezeigt:<sup>1</sup>

/// **Wohnungsbestand:** Der deutsche Wohnungsmarkt hat ein Gesamtvolumen von etwa 43,1 Mio. Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Stand 2021). Dabei entfallen fast 40 % des Bestandes auf Einfamilienhäuser. Seit 2011 hat sich die Anzahl der Wohnungen um 6 % bzw. 2,5 Mio. Wohnungen erhöht. Dabei profitierte vor allem das Segment der Einfamilienhäuser (+ 1,2 %), während der Anteil an Zweifamilienhäusern mit nur + 0,9 % unterdurchschnittlich anstieg. Der Anteil an Mehrfamilienhäuser lag mit + 1,1 % im durchschnittlichen Entwicklungstrend. Ebenfalls erhöht hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße: mit 92 m<sup>2</sup> lag diese um etwa 1 m<sup>2</sup> (bzw. 1,1 %) über dem Vergleichswert des Jahres 2011.

/// **Leerstandssituation:** Die Leerstandssituation auf dem deutschen Wohnungsmarkt stellt sich im Ländervergleich stark unterschiedlich dar: Während in den alten Bundesländern die Leerstandsquoten zwischen 5,6 % (Hamburg) und 11,1 % (Saarland) liegen, belaufen sich diese in den neuen Bundesländern auf 6,8 % (Berlin) und 15,5 % (Sachsen-Anhalt). Aber auch regional bzw. kleinräumlich zeigen sich oftmals starke Unterschiede. Als Kommune mit Wachstumspotenzial (hohe Wohnraumnachfrage) stellt sich der Wohnungsmarkt in Hammelburg als Nachfragemarkt dar. Zwar gibt es aufgrund der vorhandenen Leerstände im (Innen-) Stadtgebiet Potenzial für Interessenten, jedoch werden die Entwicklungsmöglichkeiten häufig eigentümerseitig nicht ausgeschöpft (u. a. Umbau, Modernisierung).

/// **Veränderungen auf den Grundstücksmärkten:** In den 1980er und 1990er Jahren wurden in Deutschland durch die Bauleitplanung sowie die Bodenordnung Wohnbaugrundstücke in einer Anzahl und Größe geschaffen, mit denen die Wohnbaulandnachfrage ausreichend bedient werden konnte. Gleichermaßen zeigt sich jedoch für alle Regionen, dass über Nachverdichtung und die Aktivierung von Baulücken ein erhebliches zusätzliches Flächenpotenzial für die Entwicklung von Wohnbauland besteht.

/// **Bautätigkeiten und Investitionsverlagerungen im Wohnungsbau:** Die Entwicklung der Bautätigkeiten im Wohnungsbau zeigt sich als Spiegel der Nachfrage. So nimmt der Mehrfamilienhausbau eine wachsende Bedeutung ein und spiegelt damit die Reaktion auf die Anforderungen des demografischen Wandels wider, zeigt aber auch die Bedeutung als Kapitalanlage mit hoher Vermietungswahrscheinlichkeit.

<sup>1</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2009): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienmärkte, Berlin; GdW (Hg.) (2009): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2010/2011, Leipzig; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2007): Wohnungs- und Immobilienmärkte 2006, Bonn; Röber, Manfred & Sinning, Heidi (Hg.) (2010): Wohnen im Bestand – Nachfrageorientierung als Perspektive, Detmold; Breckner, Ingrid (2010): Gentrifizierung im 21. Jahrhundert; in: APuZ 17/2010, Bonn

# Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland

- /// **Regionalisierung der Wohnungsmärkte:** Während international die Bedeutung des deutschen Wohnungsmarktes seit Jahren wächst, zeigen sich teilträumlich vor allem bedingt durch den demografischen Wandel unterschiedliche Rahmenbedingungen und Herausforderungen. In wirtschaftsstarken Regionen explodierten die Preise in den vergangenen Jahren, während sich in Schrumpfungsräumen vor allem Wohnungsüberhänge negativ auf die Preisstabilität auswirkten.
- /// **Stadt-Umland-Wanderungen halten an:** Neue Wohnformen wie Stadthäuser als Pendant zum Einfamilienhaus, aber auch stetig steigende Energie- und Fahrtkosten sowie Veränderungen in den Lebensstilen haben in den vergangenen Jahren zu einer Renaissance des städtischen Wohnens geführt. Andererseits bestehen nach wie vor Stadt-Umland-Wanderungen – vor allem in von starker Preisentwicklung geprägten Ballungsräumen, sodass sich bestimmten Haushaltsgruppen dort nicht mehr adäquat mit bezahlbarem und / oder ausreichend großem Wohnraum versorgen können.
- /// **Soziale Sicherung des Wohnens:** Die gestiegenen Energie- und Heizkosten haben in den letzten Jahren zu einem stetigen Anstieg der Wohnnebenkosten geführt („Zweite Miete“). Bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Sozialleistungsempfänger und einer Zunahme von Altersarmut, ist es für viele Kommunen deutlich schwieriger geworden, das Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen sicher zu stellen.

Neben den beschriebenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen der Wohnungsmärkte sind es vor allem die privaten Haushalte, die als Nachfrager die Entwicklung der Wohnungsangebote wesentlich beeinflussen. Dies zeigt sich in Regionen mit „Nachfragemärkten“ bereits deutlicher ausgeprägt als in Teilräumen mit „Angebotsmärkten“.

Folgende Tendenzen beeinflussen zunehmend die Entwicklung der Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt:

- /// **Entwicklung der Bevölkerung:** Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen führt zusammen mit der Entwicklung der Haushaltszahlen langfristig zu einer rückläufigen Nachfrage nach Wohnraum. Regional zeigt sich die Entwicklung unterschiedlich ausgeprägt, weshalb „Wachstumsräume“ und „Schrumpfungsräume“ schon heute nebeneinander existieren und teilträumlich angepasste und individuelle Strategien erfordern.
- /// **Alterung der Gesellschaft:** Die Veränderung der Altersstrukturen infolge der gestiegenen Lebenserwartung führt zu neuen Nachfragemustern auf den Wohnungsmärkten. Es ist zu erwarten, dass der Anteil der über 67-Jährigen an den Einpersonenhaushalten künftig weiter anwachsen wird. Aspekte wie Barrierefreiheit, eine wohnumfeldnahe Infrastruktur sowie haushaltsnahe Dienstleistungsangebote nehmen eine zunehmend wichtige Rolle ein.
- /// **Haushaltsveränderungen:** Die Diversifizierung der Lebensstile und Haushaltsformen führt zu einem Rückgang der traditionellen Familienhaushalte und einer entsprechenden Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten.
- /// **Ausdifferenzierung der Lebensstile und gesellschaftlichen Schichtung:** Die Nachfrage nach Wohnraum wird in qualitativer Hinsicht neben dem Einkommen zunehmend von den Anforderungen der individuellen Lebensstile der Haushalte bestimmt. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der stetigen Pluralisierung der Lebens- und Haushaltsformen auch weiterhin unterschiedliche Nachfragemuster entstehen und eine breite Palette an Wohnungstypen erfordern.

# Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland

Die aufgeführten Trends und Herausforderungen skizzieren den allgemeinen Rahmen, in dem sich der Wohnungsmarkt in Deutschland entwickelt. Dies hat einerseits Auswirkungen bezogen auf die erforderliche Anzahl der Wohnungen (Quantität). Aus den aufgeführten Entwicklungstendenzen ergeben sich andererseits jedoch auch erhebliche Anforderungen an die Qualität von Wohnraum und die Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Für die Entwicklung von Wohnraum in Hammelburg bedeutet dies die Schaffung von differenzierten, nachfrageorientierten Wohnraumangeboten:

- /// Wohnraum für ältere Menschen (z. B. betreutes Wohnen, barrierefreies Wohnen)
- /// Wohnraum für Singles, Paare und Familien (klassische Wohnungsform von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen)
- /// Wohnraum für neue Lebensformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen)
- /// Wohnraum für neue Haushaltsformen (z. B. Senioren-WG)
- /// Wohnraum für kleine Geldbeutel (z. B. moderne Formen des seriellen Wohnungsbaus)

Abbildung 42: Der Wohnungsmarkt mit seinen Einflussfaktoren



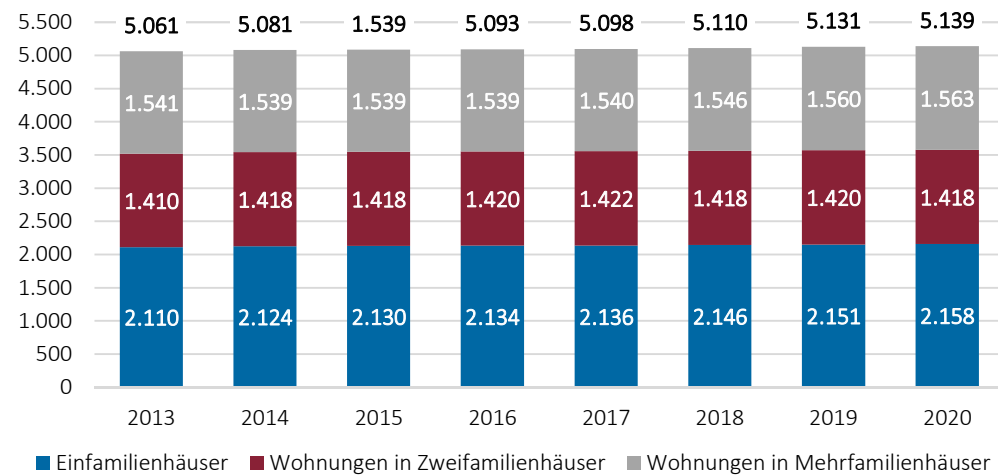
GMA 2022

# Wohnen und Wohnungsangebot in Hammelburg

Das Wohnangebot in Hammelburg beläuft sich 2020 auf insgesamt rd. 5.140 Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 548.600 m<sup>2</sup>. Damit stehen jedem Hammelburger und jeder Hammelburgerin durchschnittlich 50 m<sup>2</sup> pro Person zur Verfügung; eine Wohnung ist in Hammelburg durchschnittlich knapp 107 m<sup>2</sup> groß, die sich auf fünf Räume verteilen.<sup>1</sup>

Der Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Wohngebäudebestand macht in Hammelburg zwei Drittel aus. Gut ein Fünftel verteilt sich weiterhin auf Zweifamilienhäuser, der geringe Anteil entfällt auf Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen. Damit wird der lokale Wohnungsmarkt ganz überwiegend durch traditionelle Wohnformen geprägt. Zwischen 2013 und 2020 ist der Wohnungsbestand absolut gesehen um 81 Wohnungen bzw. knapp 2 % gewachsen.<sup>2</sup>

**Abbildung 43: Entwicklung des Wohnungsangebotes in Wohngebäuden in Hammelburg**



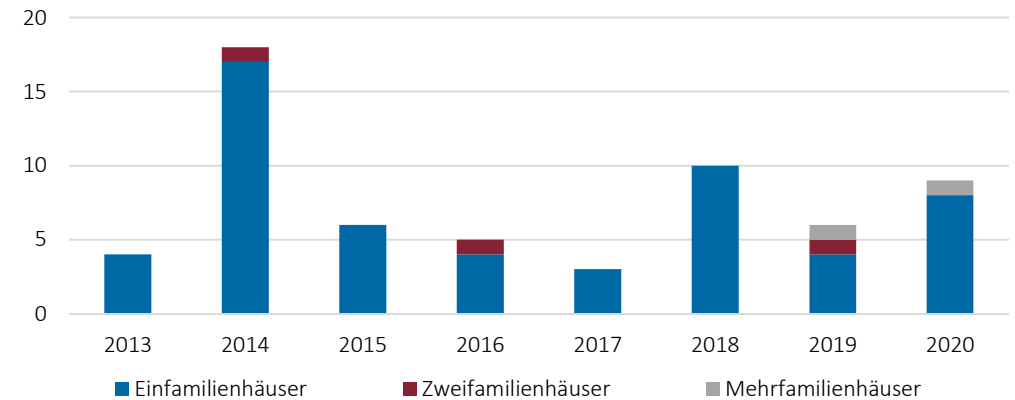
GMA 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022)

<sup>1</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Statistik kommunal 2021 für die Stadt Hammelburg (Vgl. Bayern: 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person bzw. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung)

<sup>2</sup> Quelle: ebd.

Die örtliche Bautätigkeit in den vergangenen Jahren ist insbesondere im Bereich der Fertigstellung von Einfamilienhäuser nachzuvollziehen. So sind zwischen 2013 und 2020 insgesamt 61 Wohngebäude fertiggestellt worden, davon 56 Einfamilienhäuser (92 %), 3 Zweifamilienhäuser (5 %) und zwei Mehrfamilienhäuser (3 %).

**Abbildung 44: Baufertigstellungen nach Gebäudetypen**



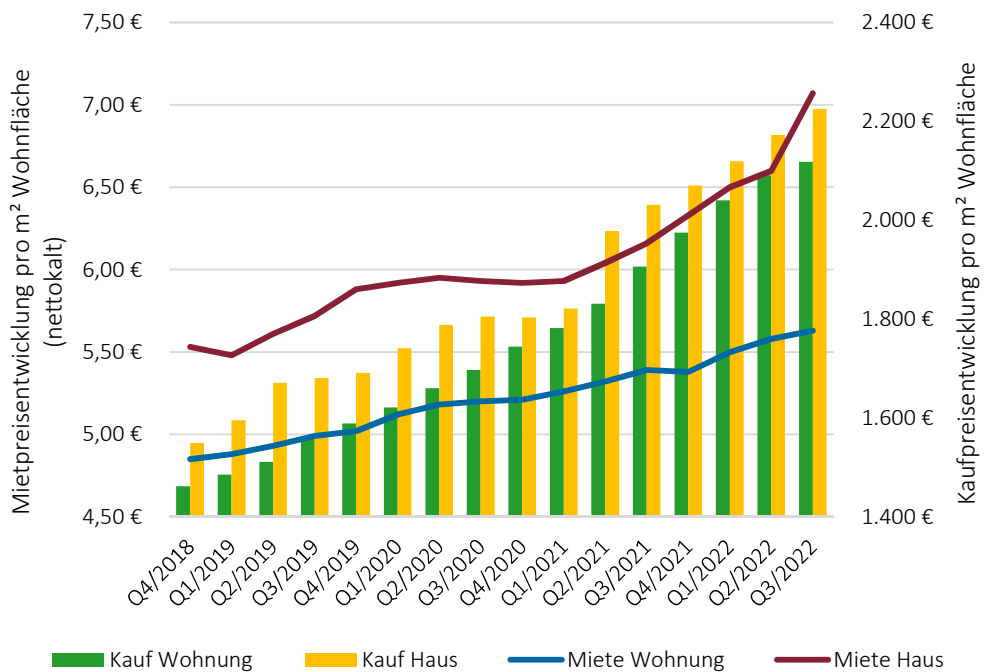
GMA 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022)

Es ist festzuhalten, dass der Ansiedlungsdruck in Hammelburg in den letzten Jahren stetig gestiegen ist (Vgl. Ergebnisse aus den Beteiligungsmodulen). Dies zeigt, dass Hammelburg trotz rückläufiger Gesamtbevölkerung in Verbindung mit dem sehr guten Ausbildungs- und Betreuungsangebot, einer stabilen Wirtschaft sowie mit den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten beste Voraussetzungen für einen attraktiven Wohnstandort für Singles, Familien und Senioren mitbringt. Dementsprechend und gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist die Stadt Hammelburg seit Jahren bestrebt, die vorhandenen Gebäudeleerstände in der Innenstadt – im Dialog mit den Eigentümern – neuen Nutzungen bzw. einer Nutzungsintensivierung zuzuführen und parallel neue Baulandgrundstücke auszuweisen.

# Wohnkosten und Wohnzufriedenheit in Hammelburg

Insofern ist es im Vergleich zur letzten Analyse aus dem Jahr 2013 angezeigt, neue Flächen für die Wohnbauentwicklung auszuweisen. Gleichzeitig ist eine Anpassung des bestehenden Wohnraums (durchschnittlich Wohnungsgröße mit mehr 100 m<sup>2</sup> auf fünf Räumen) an zeitgemäße Formen des Wohnens erforderlich, um den Trend der zunehmenden Singularisierung sowie kontinuierlich steigenden Wohnnebenkosten Rechnung zu tragen.

**Abbildung 45: Miet- und Kaufpreisentwicklung zwischen 2019 und 2021 in €/ m<sup>2</sup> (netto)**



GMA 2022 auf Datenbasis von immoscout24.de (Preisatlas für Hammelburg)

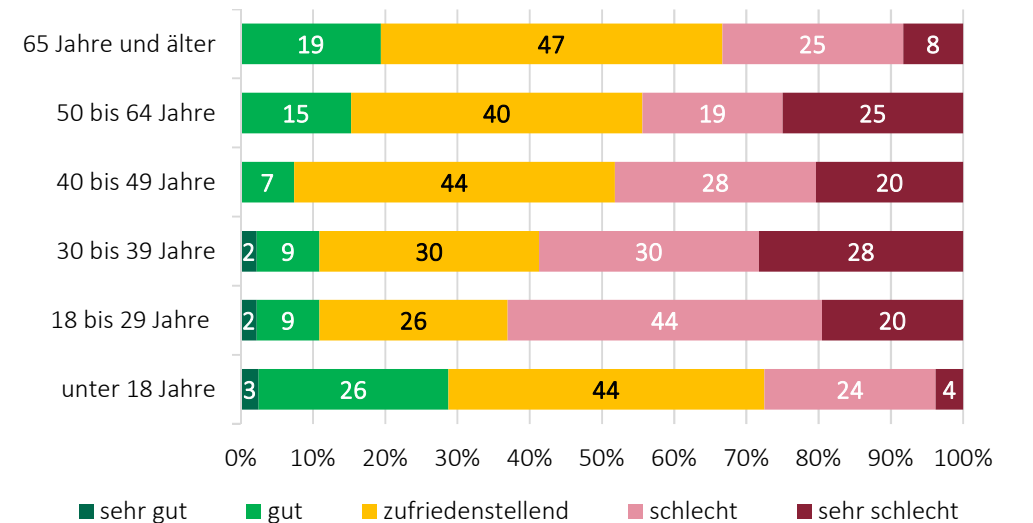
Die Analyse der Miet- und Kaufpreisentwicklung zeigt deutlich, dass aufgrund des begrenzten Angebots die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in Hammelburg kontinuierlich ansteigen. So sind im Betrachtungszeitraum von nur drei Jahren die Wohnkosten kontinuierlich gestiegen:

- /// Kauf Wohnung 45 %
- /// Kauf Haus 44 %
- /// Miete Wohnung 16 %
- /// Miete Haus 28 %

Als preisstabilste Wohnform zeigt sich in Hammelburg die klassische Mietwohnung.

Hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem Wohnraumangebot zeichnet sich insbesondere bei den Altersgruppen der Berufsstarter und Familiengründer eine gewisse Unzufriedenheit. Ältere Bürgerinnen und Bürger schätzen das Wohnraumangebot besser ein.

**Abbildung 46: Zufriedenheit mit dem Wohnraumangebot nach Altersgruppen (Hammelburg; in %)**



GMA 2022 auf Basis eigener Erhebungen (Vgl. Anlage Ergebnisse aus den Beteiligungsmodulen)



# Bauplätze in Hammelburg

Folgende Wohnbauschwerpunkte und Bauplätze sind aktuell in Hammelburg vorhanden bzw. wird die Bauleitplanung hierfür vorbereitet:

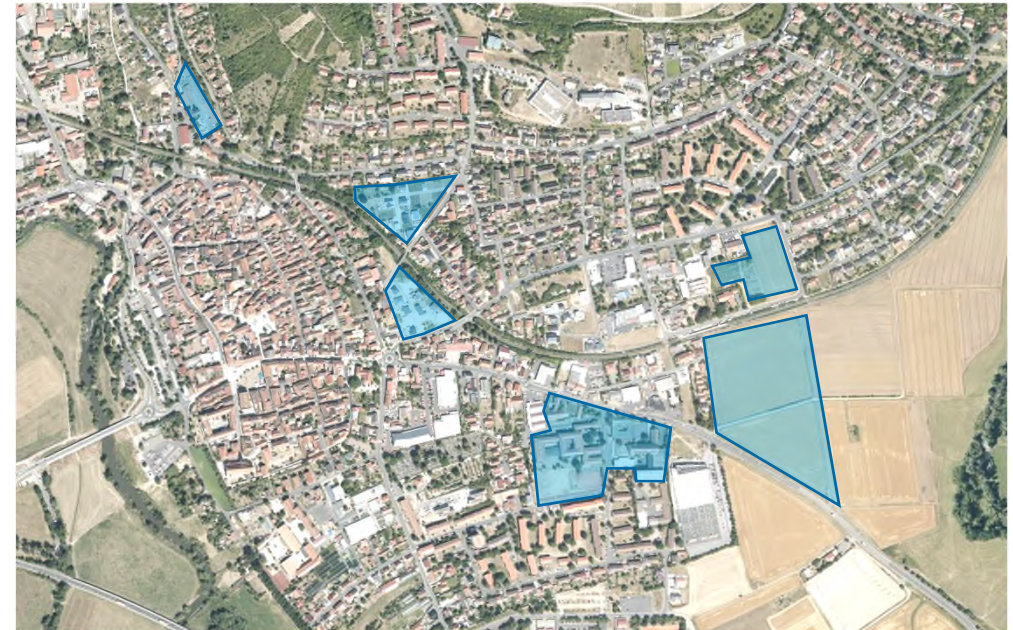
## Kernstadt Hammelburg

- /// 12 Bauplätze (HA-bpl-20 „Oberfeld“)
- /// 12 Bauplätze (HA-bpl-19 „Berliner Straße II“)
- /// Entwicklungschance: wohnorientierte Nachnutzung des ehemaligen Schulstandortes „Kissinger Straße / Von-der-Tann-Straße“
- /// Entwicklung des Gebietes „Hochstein-Mitte“ (aktuell noch nicht abschließend geklärt, welche Nutzungen hier etabliert werden sollen)
- /// Nachverdichtung im Gebiet „Hochstein-Nord“
- /// Neuentwicklung des alten Bauhof-Standortes
- /// Innenentwicklungspotenziale in der Innenstadt

**In den Stadtteilen von Hammelburg ist auf folgende Wohnbaupotenziale hinzuweisen:**

- /// in Diebach 1 Bauplatz (DI-bpl-05B)
- /// in Obererthal 3 Bauplätze (OT-bpl-04) sowie 1 Bauplatz (1. Änd. OT-bpl-03A)
- /// in Pfaffenhausen 3 Bauplätze (PF-04)
- /// in Untererthal 9 Bauplätze (UT-bpl-10) sowie 1 Bauplatz (UT-bpl-07B)

**Karte 13: Wohnbauflächen im Osten der Innenstadt von Hammelburg**



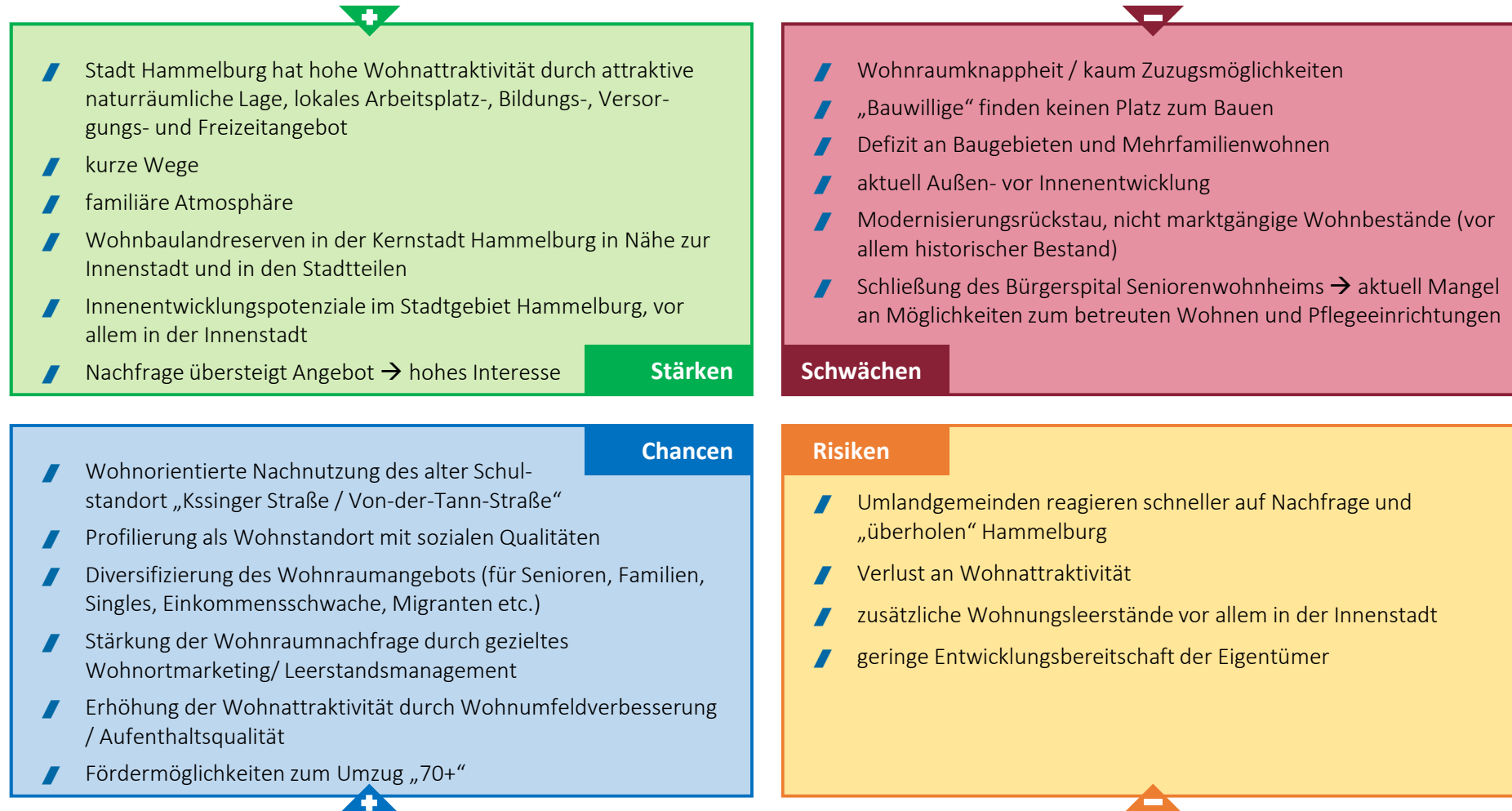
GMA 2022 (Kartenhintergrund: © Microsoft)

Somit sind ca. 42 neue Bauplätze in Hammelburg inkl. Stadtteilen aktuell beschlossen bzw. in der bauleitplanerischen Vorbereitung. Ein Großteil dieser Bauplätze ist für den klassischen Einfamilienhausbau vorgesehen.

Für die Entwicklungsflächen im Bereich „Hochstein-Mitte und -Nord“ sowie die Neuentwicklung des alten Schulstandortes an der Von-der-Tann-Straße mit einer möglichen wohnorientierten Nutzung sind im Sinne des ressourcenschonenden Umgangs mit Wohnbauflächen Mehrfamilienhäuser in Etagenbauweise zu bevorzugen. Hinzuweisen ist in diesem Kontext auch auf das mangelnde Angebot hinsichtlich betreutem Wohnen und Pflegeeinrichtungen seit der Schließung des Bürgerspitals.

# Zusammenfassende Bewertung des Wohnstandortes Hammelburg

Abbildung 47: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil des Wohnstandortes Hammelburg



GMA-Zusammenstellung 2022

# VII

## Ausbildung, Freizeit, Medizin und Betreuung in Hammelburg

- Ausbildungsstätten, Auslastung, medizinische und soziale Infrastruktur -



# Kinderbetreuung in Hammelburg

Zur sozialen Infrastruktur zählen vor allem die Bildungs- und Erziehungseinrichtungen sowie die Einrichtungen der medizinischen Versorgung. Hinzu kommen öffentliche und Freizeiteinrichtungen sowie die Angebote des ÖPNV, die von der örtlichen Bevölkerung genutzt werden können.

Die Angebote im Bereich Kinderbetreuung verteilen sich auf neun städtische und kirchliche Einrichtungen im Stadtgebiet mit insgesamt rd. 590 Plätzen, in den aktuell knapp 600 Kinder von knapp 140 Kräften betreut werden.<sup>1</sup> Es zeigt sich damit ein Überhang bzw. hohe Nachfrage und Belegungsdruck in den jeweiligen Einrichtungen. Diese sind:

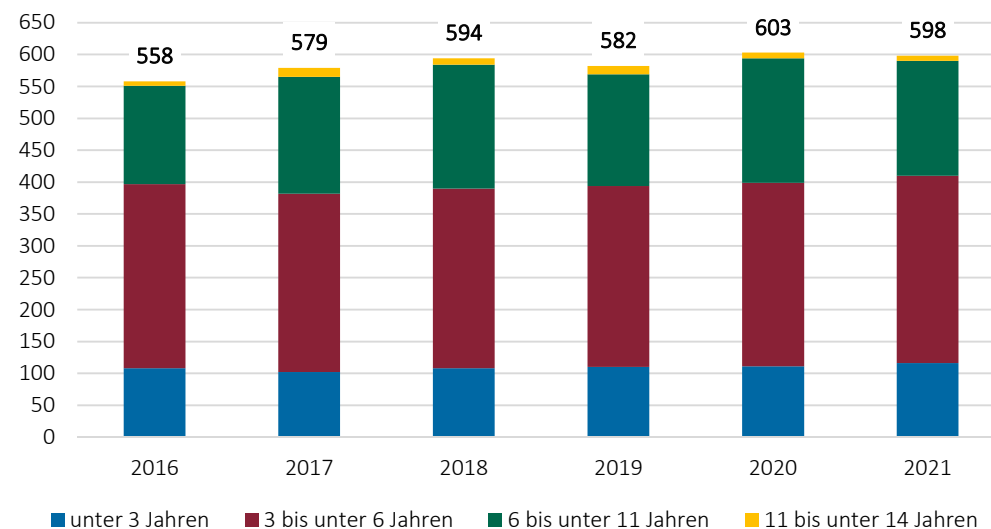
- /// evangelischer Kindergarten St. Michael in der Kernstadt Hammelburg
- /// katholischer Kindergarten St. Josef in der Kernstadt Hammelburg
- /// katholischer Kindergarten St. Martin im Stadtteil Untererthal
- /// katholischer Kindergarten St. Peter und Paul im Stadtteil Westheim
- /// katholischer Kindertagesstätte St. Marien in der Kernstadt Hammelburg
- /// städtischer Kindergarten Obereschenbach / Untereschenbach
- /// KinderKiste - Tagesstätte für Schulkinder im Stadtteil Diebach
- /// Kindertagesstätte „Pustebblume“ im Stadtteil Gauaschach
- /// Kindertagesstätte St. Georg im Stadtteil Diebach

<sup>1</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Statistik kommunal 2021 für die Stadt Hammelburg, S. 16

<sup>2</sup> Quelle: ebd., S. 7

Die Entwicklung des Kinderbetreuungsangebotes zeigt in den vergangenen Jahren einen stetigen Rückgang der Einrichtungen sowie der zu betreuenden Kinder. Zwischen 2017 und 2021 ist die Zahl der Geburten jedoch wieder um ca. 18 % gestiegen<sup>2</sup>, sodass auch künftig ein Bedarf an Einrichtungen zur Kinderbetreuung zu konstatieren ist. Ziel sollte weiterhin sein und bleiben, die bestehenden Einrichtungen zu sichern, indem z. B. Aufenthaltsräume modernisiert und erweitert oder im Zuge der Hochstein-Süd-Entwicklung sogar neue Möglichkeiten zur Unterbringung von Kindern geschaffen werden. Funktionsräume für gruppenübergreifende Aktivitäten, altersgerechte Angebote für die unterschiedlichen Kindergruppen sowie Möglichkeiten zur Differenzierung bleiben vor dem Hintergrund zeitgemäßer pädagogischer Konzepte erstrebenswerte Ansätze, die Qualität des Kinderbetreuungsangebotes in Hammelburg zu erhalten

**Abbildung 47: Entwicklung der Kitaauslastung in Hammelburg**



GMA 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022)

# Bildungsangebot in Hammelburg

Mit Blick auf das lokale Bildungsangebot verfügt Hammelburg als Schulstandort in der Region über die gesamte Bandbreite allgemeinbildender Schulen. Mit je einer Grundschule, einer Mittelschule, einer Realschule sowie einem Gymnasium finden die insgesamt gut 1.630 Schülerinnen und Schüler<sup>1</sup> in Hammelburg ein vielfältiges Ausbildungsangebot, das alle Lern- und Leistungsstufen bedienen kann. Hinzu kommt das Sonderpädagogische Förderzentrum „Saaletal-Schule Bad Kissingen“, das in Hammelburg eine Außenstelle unterhält.

Die Schulen verteilen sich aktuell auf zwei Standortbereiche:

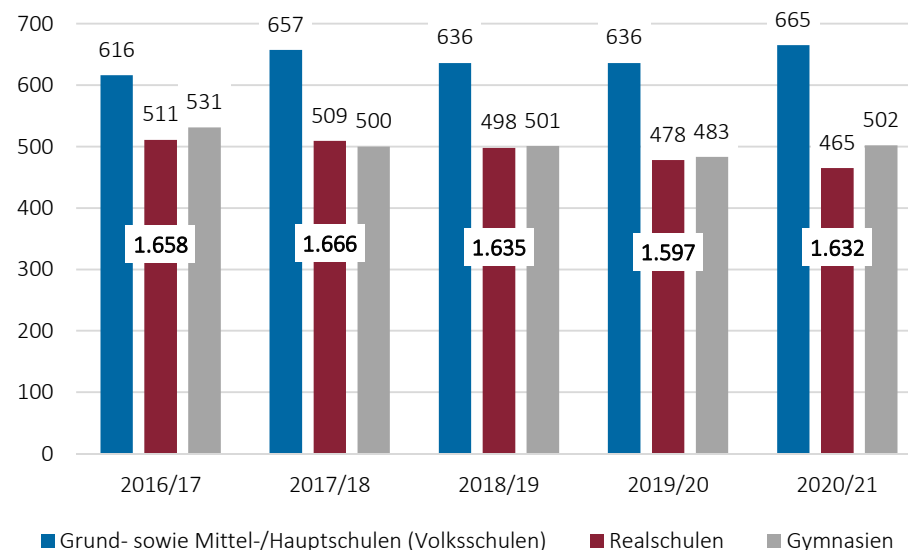
- /// Kissinger Straße und Von-der-Tann-Straße (Realschule, Gymnasium, Förderzentrum)
- /// Friedrich-Müller-Straße (Grund- und Mittelschule)

Während sich der gemeinsame Schulstandort an der Friedrich-Müller-Straße als zeitgemäß präsentiert (Sanierungen wenige Jahre zuvor), weist der Standortumgriff Kissinger Straße und Von-der-Tann-Straße deutliche Modernisierungspotenziale auf. Die zukünftige Planung sieht vor, am Standortbereich „Hochstein-Süd“ einen vollständig neuen Schulcampus zu entwickeln und die Realschule, Gymnasium sowie das Förderzentrum dorthin zu verlagern.

Die Schülerzahlen haben sich in den vergangenen Jahren über alle Schulformen hinweg stabil entwickelt. Im Volksschulbereich ist ein klarer Anstieg der Belegungszahlen zu erkennen. Es lässt sich festhalten, dass Hammelburg seine Position als Schulstandort in den vergangenen Jahren erhalten und teilweise ausbauen konnte. Die Entwicklung am Hochstein-Süd bietet die Gelegenheit, das Schulangebot zeitgemäß auszubauen und multifunktionale Begegnungsstätten zu schaffen.

<sup>1</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Statistik kommunal 2021 für die Stadt Hammelburg, S. 16

Abbildung 48: Entwicklung der Schülerzahlen in Hammelburg



GMA 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022)

Eine besondere Position nimmt die am Fuße von Schloss Saaleck gelegene Bayerische Musikakademie ein. In den Mauern des ehemaligen Klosters Altstadt residiert das musikalische Ausbildungszentrum seit 1980 und ist seitdem Anlaufpunkt für Laien- und Profimusiker. Seine überregionale Ausstrahlungskraft wirkt sich positiv auf die Stadt Hammelburg aus und bringt jährlich zahlreiche Gäste in die Stadt. Die Akademie ist in diesem Sinne ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Im Bereich der Erwachsenenbildung ist auf die städtische Volkshochschule in Hammelburg zu verweisen.

# Zukunftsprojekt Schulcampus „Hochstein-Süd“

Durch die Entwicklung des Bereiches „Hochstein-Süd“ stellt die Stadt Hammelburg wichtige Weichen zur Weiterentwicklung ihrer Funktion als Schul- und Bildungsstandort in der Region und stärkt damit seine zentralörtliche Versorgungsfunktion für Einrichtungen des gehobenen Bedarfs. Das geplante Schulzentrum trägt dazu bei, dass allgemeinbildende Schulen und Kinderbetreuungsangebote in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorgehalten werden können.

Die Planung sieht in erster Linie die Verlagerung der Bildungs- und Fördereinrichtungen von der Von-der-Tann-Straße auf den ca. 350 m entfernten Schulcampus vor, der durch jeweils eine Turnhalle und Mensa ergänzt wird.

Vorgesehen ist auf dem weiteren Gelände zwischen Sportzentrum und Kissinger Straße weiterhin die Ausweisung:

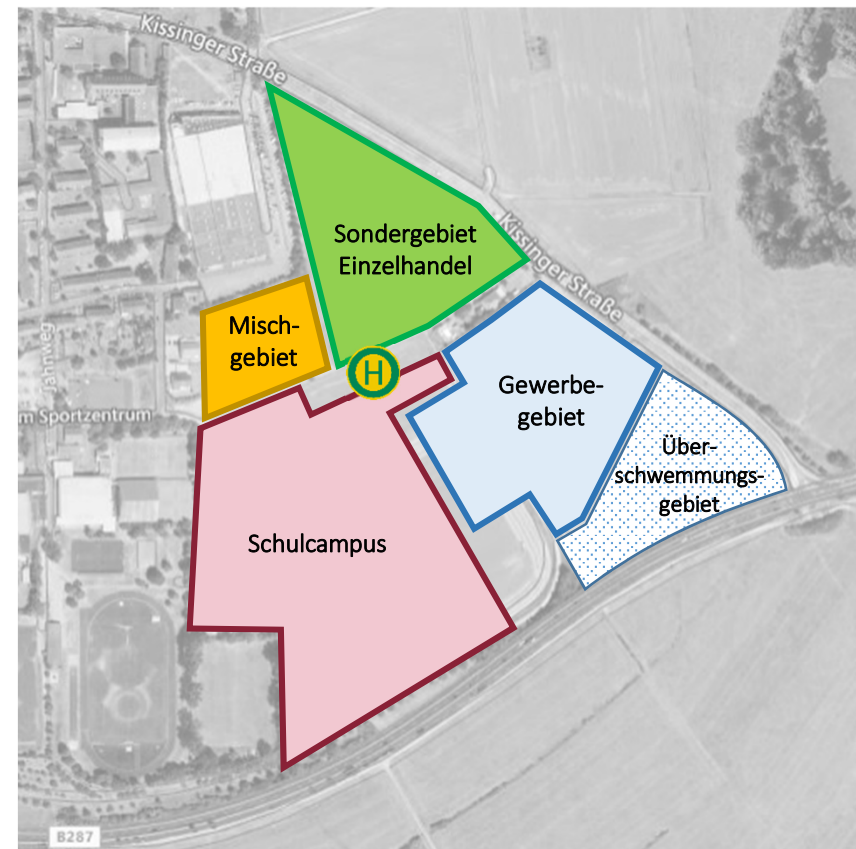
- /// eines Mischgebietes, in dem unter anderem die Ansiedlung der Merkur-Bank (Standortverlagerung aus der Innenstadt) vorgesehen ist,
- /// eines Gewerbegebietes sowie
- /// eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

Ferner wird das neue Entwicklungsgebiet über den geplanten Busbahnhof an den regionalen ÖPNV angebunden. Unter

Nachhaltigkeitsaspekten betrachtet wird mit dem neuen Schulcampus ein Leuchtturmprojekt realisiert: So liegt dem gesamten Architekturwettbewerb eine nachhaltigkeitsorientierte und klimagerechte Planung zugrunde (aktuell Prüfung zur Nutzung von Geothermie, alternativ Biomasse mit Redundanz-Gaskesselanlage für Belastungsspitzen).

Das zukunftsorientierte Schulzentrum soll auf der ca. 9,7 ha großen Fläche am östlichen Rand der Stadt Hammelburg in mehreren Bauabschnitten bis zum Jahr 2026 realisiert werden.

Karte 14: Entwicklung der Schülerzahlen in Hammelburg



GMA 2022

<sup>1</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Statistik kommunal 2021 für die Stadt Hammelburg, S. 16

# Angebote für Jugendliche und Senioren

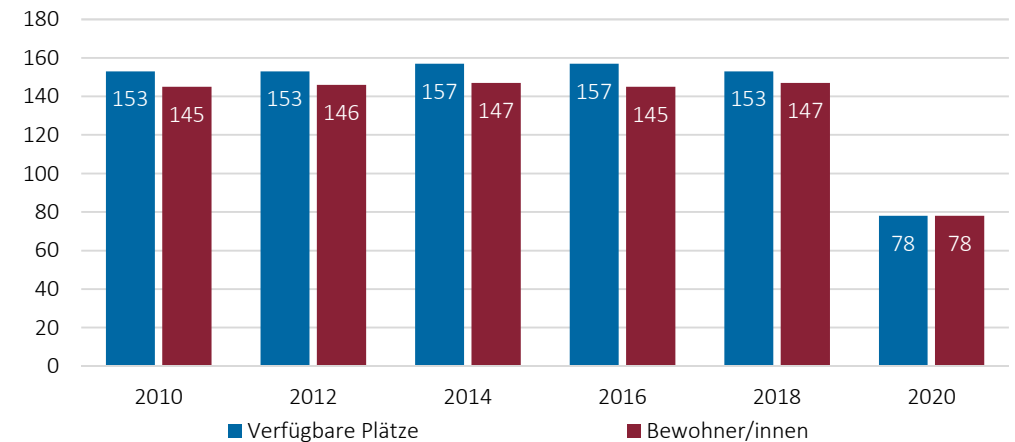
Für Jugendliche besteht in Hammelburg vor allem über den Jugendladen e. V. (u. a. Billard, Kicker, Spiele, Internetzugang, Musik, Spielekonsolen) und die lokalen Vereine ein umfassendes Freizeitangebot. Mögliche Angebote im Bereich der Jugendarbeit können perspektivisch weiter in Form einer „aufsuchenden Jugendarbeit“ realisiert werden. Hierfür steht bei der Stadt Hammelburg ein engagiertes Team zur Verfügung. Außerdem kann das Thema „generationsübergreifendes Hammelburg“ künftig eine wichtige Brücke zwischen Jugendarbeit und Seniorenangeboten schlagen. „Alt für Jung und Jung für Alt“ bringen unterschiedliche Generationen zusammen und unterstützen den Wissens- und Erfahrungsaustausch. Eine zentrale Frage wird sein, wie sich traditionelle Interessengemeinschaften / Vereine zukünftig neu positionieren und somit für die Jugend attraktiv bleiben können.

Eine wichtige Säule des sozialen Zusammenlebens sind die zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen in Hammelburg. Neben Freibad, Hallenbad, Dreifachturnhalle (Saaletalhalle), Stadtmuseum Herrenmühle, Kunstgarten, Fitnesscenter, Boots- und Kanufahrten und Bogenschießanlage (Auswahl) verfügt die Kleinstadt Hammelburg über ein vergleichsweise breites Sport- und Freizeitangebot. Dieses ist für alle Altersklassen nutzbar.

Explizit für Senioren erschöpft sich das Freizeitangebot im Bereich Wandern (Rhönklub e. V.) und den schwerpunktmäßigen Angeboten zum Gedächtnistraining über die Lebensqualität im Alter (LeA) im Pfarrzentrum Hammelburg. Zukünftige Angebotsergänzungen wären in Form eines Seniorenstammisches oder eines Seniorenbüros denkbar.

Hinsichtlich den örtlichen Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten hat sich das Angebot mit der Schließung des Bürgerspitals in der Kernaltstadt stark reduziert. Seitdem ist nur noch das Dr.-Maria-Probst-Seniorenheim am Netz. Dieses ist aktuell ausgelastet. Weitere Möglichkeiten für seniorengerechtes Wohnen – insbesondere im Stadtkern – sowie Angebote zur Tagespflege sind überschaubar und deutlich ausbaufähig.

**Abbildung 49: Entwicklung der verfügbaren Plätze in Seniorenwohnheimen in Hammelburg**



GMA 2022 auf Datenbasis des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022)

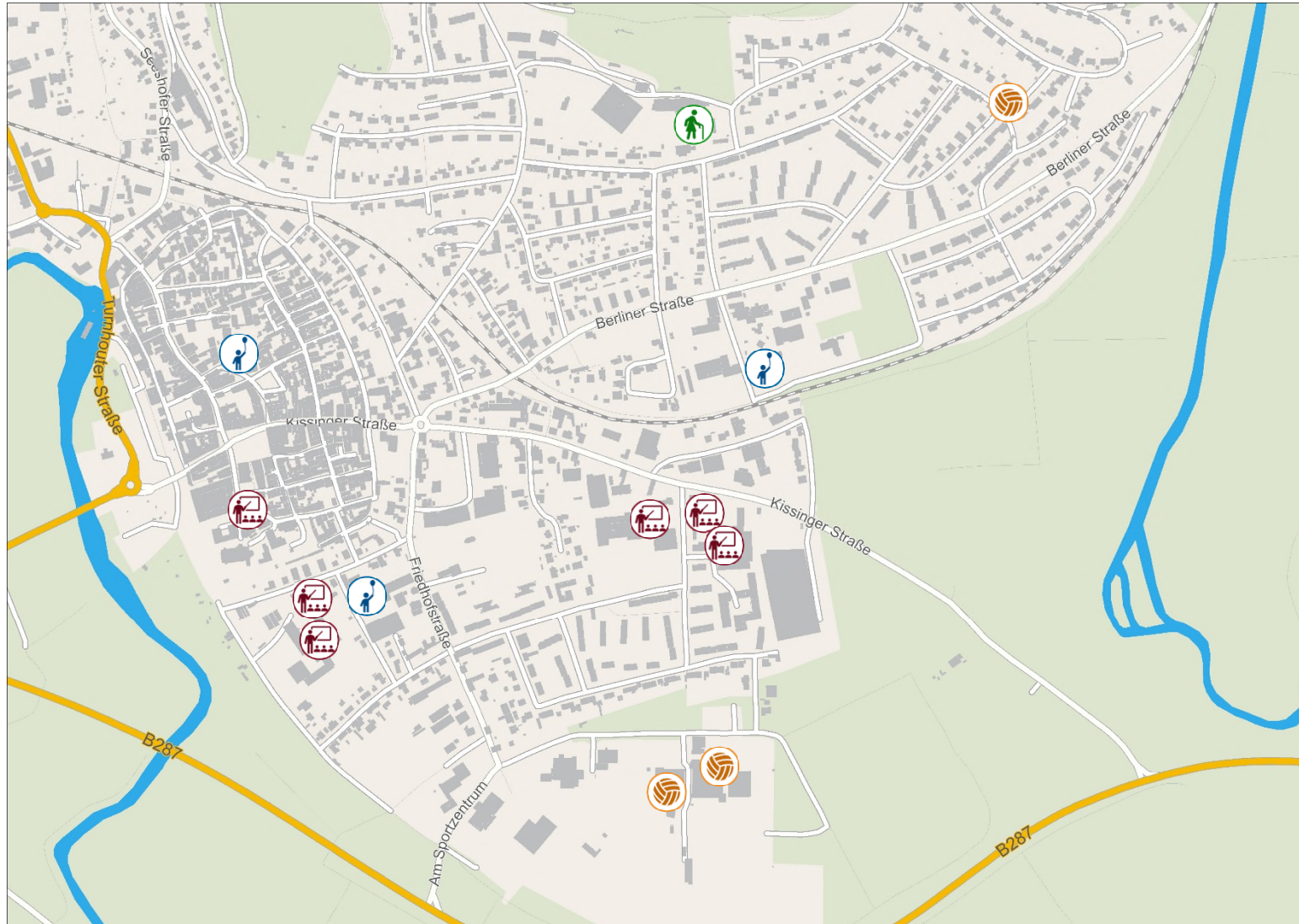
## Seniorenwohnheim Dr. Maria Probst







GMA 2022

# Soziale und freizeitbezogene Infrastruktur in Hammelburg (Fokus Kernstadt)

Karte 15: Angebotsituation im Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitbereich in Hammelburg (Fokus Kernstadt)



## Legende

-  Kindergärten / Kindertagesstätten
-  Schulen / Bildungseinrichtungen
-  Seniorenwohnheim
-  Freizeiteinrichtungen

Bearbeitung: GMA 2022  
Kartengrundlage: Stadt Hammelburg 2021 sowie GfK GeoMarketing 2021



# Medizinische Versorgung in Hammelburg

Die Entwicklung der ärztlichen Infrastruktur unterliegt zu aller erst der Bedarfsplanung der kassenärztlichen bzw. kassenzahnärztlichen Vereinigung Deutschlands, die Stadt selbst hat keinen Einfluss auf die Niederlassungstätigkeit. Demnach sind die Weiterentwicklung bzw. die bestehenden Niederlassungsmöglichkeiten von Ärzten den Regelungen durch die kassenärztliche bzw. kassenzahnärztliche Vereinigung unterworfen. Ganz allgemein gilt, dass ein geringer Versorgungsgrad in einer Planungsregion nach Möglichkeit ausgeglichen werden sollte. Aktuell besteht die größte Lücke in Deutschland mit 80 % aller bestehenden Niederlassungsmöglichkeiten im Bereich der Hausärzte. In der allgemeinen fachärztlichen Versorgung konzentrieren sich die Niederlassungs- bzw. die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten auf die Augen-, Haut- und HNO-Ärzte, wobei auch hier die kassenärztliche Vereinigung von Bayern sehr wenige unterversorgte bzw. einer Unterversorgung drohende Bereiche ausweist. In der spezialisierten fachärztlichen Versorgung ist des Weiteren in Teilen ein Bedarf im Bereich der Kinder- und Jugendpsychiatrie festzuhalten.

Mit derzeit einem Ärztezentrum, der Helios OrthoClinic, acht Zahnmedizinern sowie 14 Allgemein- und Fachärzten ist Hammelburg mit seinen rd. 10.900 Einwohnern aus bedarfsplanerischer Sicht der Kassenärztlichen Vereinigung Bayern sehr gut versorgt.

Die nachfolgende Übersicht gibt den Versorgungsgrad nach Ärzteguppen in den für Hammelburg relevanten Planungsbereichen wieder. Demnach sind für die betrachtete Region durchweg überdurchschnittliche Versorgungsgrade festzuhalten. Dies trifft auch auf die Hausarztversorgung zu, wo der Versorgungsgrad bei ca. 116 % liegt. Die Versorgung mit allgemeinen Fachärzten (also Augenärzte, Kinderärzte usw.) ist in der Kreisregion Bad Kissingen ebenfalls insgesamt als überdurchschnittlich zu bewerten. Auch für spezialisierte Fachärzte (Anästhesie, Fachinternist usw.) besteht für die Raum-

ordnungsregion Main-Rhön eine insgesamt sehr gute Versorgung. Dies gilt gleichermaßen für die gesonderten Fachärzte (Humangenetiker, Nuklearmediziner usw.) in der KV-Region Bayern. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass gerade für die spezialisierten und gesonderten Fachärzte aufgrund der zunehmenden Größe der Planungsbereiche regionale Unterschiede in der Verteilung sehr ausgeprägt sein können (Konzentration in Ballungsräumen).

Ist die medizinische Grundversorgung in Hammelburg gegenwärtig noch als sehr gut einzuordnen, steht auch hier das Thema der Praxisnachfolge deutlich im Raum. In den kommenden Jahren ist davon auszugehen, dass heute noch praktizierende Ärzte den Dienst einstellen und sich das Versorgungsangebot somit verknappt. Darüber hinaus ist schon heute insbesondere für ältere Menschen die Erreichbarkeit des Ärztezentrums und der Klinik „auf dem Berg“ eingeschränkt. Perspektivisch wäre eine räumliche Konzentration des medizinischen Angebots in zentraler Lage in Standortkombination mit weiteren grundversorgungsrelevanten Angeboten vorteilhaft (Stichworte: Angebotsbündelung, funktionales Gewicht, Frequenzschaffung).

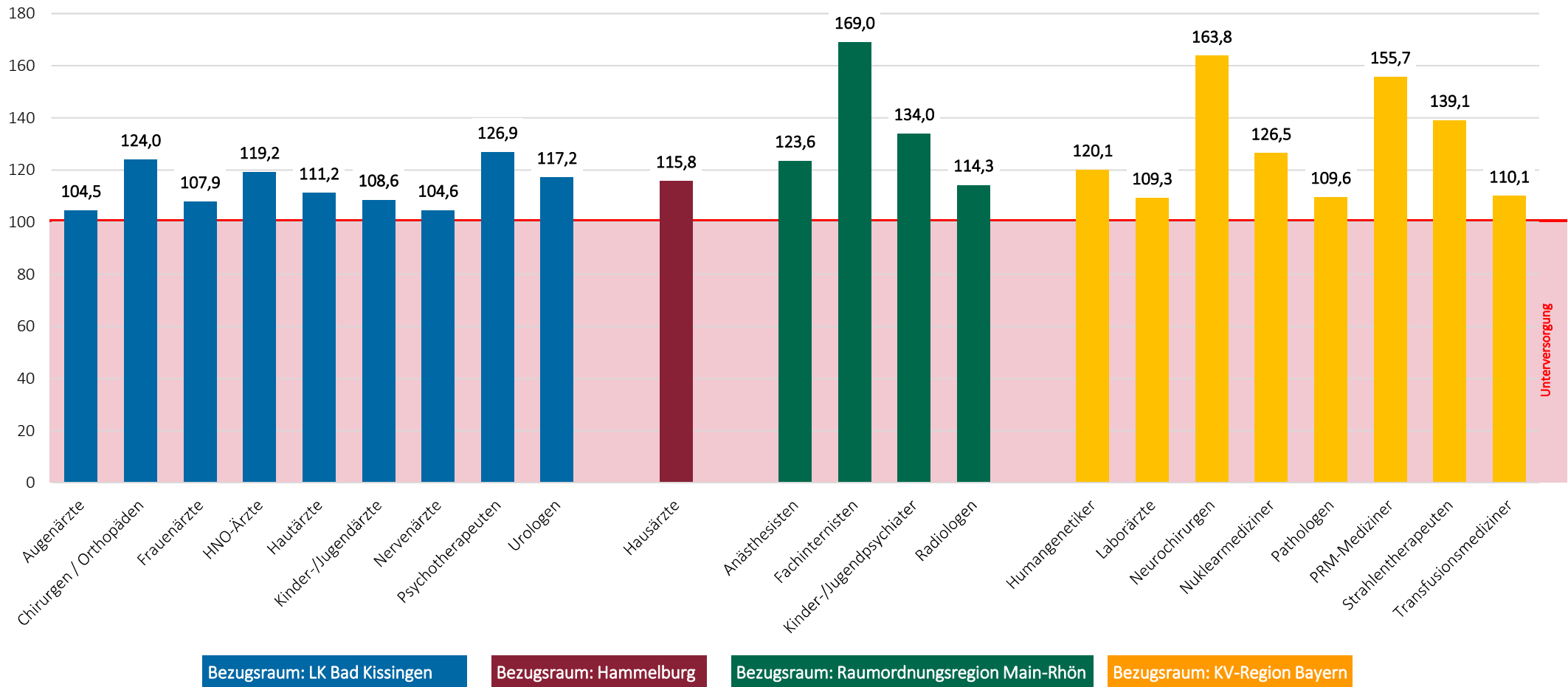
## Helios OrthoClinic Hammelburg



GMA 2022

# Ärztlicher Versorgungsgrad nach Bedarfsgruppen

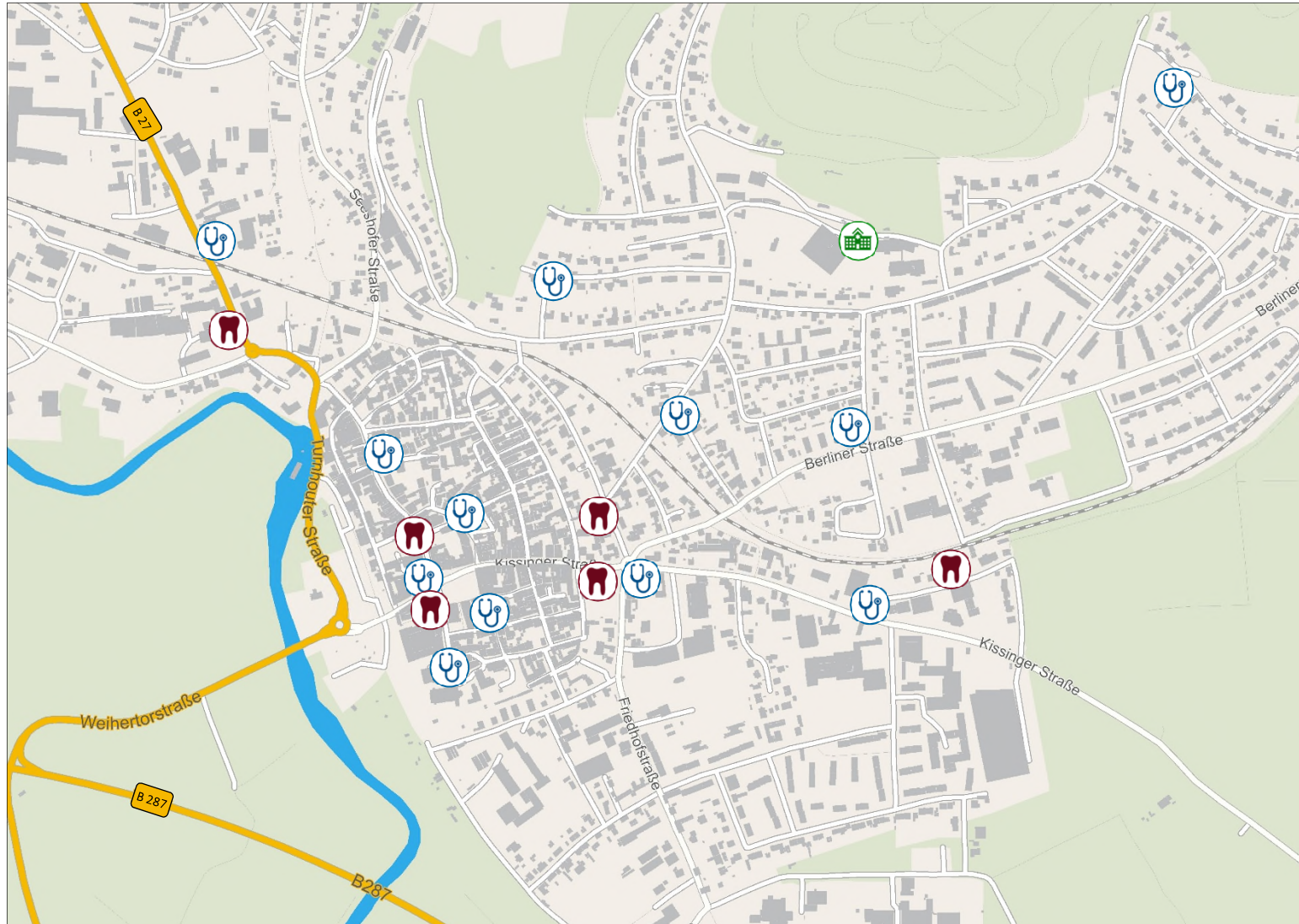
Abbildung 50: Medizinischer Versorgungsgrad (in %) nach Ärzte- bzw. Bedarfsgruppen gemäß KVB-Richtlinien zu Planungsräumen und Ausstattungsniveau






GMA 2022 auf Datenbasis der Angaben der Kassenärztlichen Bundesvereinigung: Gesundheitsdaten (Stand: 31.12.2020; online unter: <http://gesundheitsdaten.kbv.de/cms/html/17016.php>)

# Medizinische Infrastruktur in Hammelburg

Karte 15: Angebot bei der medizinischen Versorgung in Hammelburg (Fokus Kernstadt)



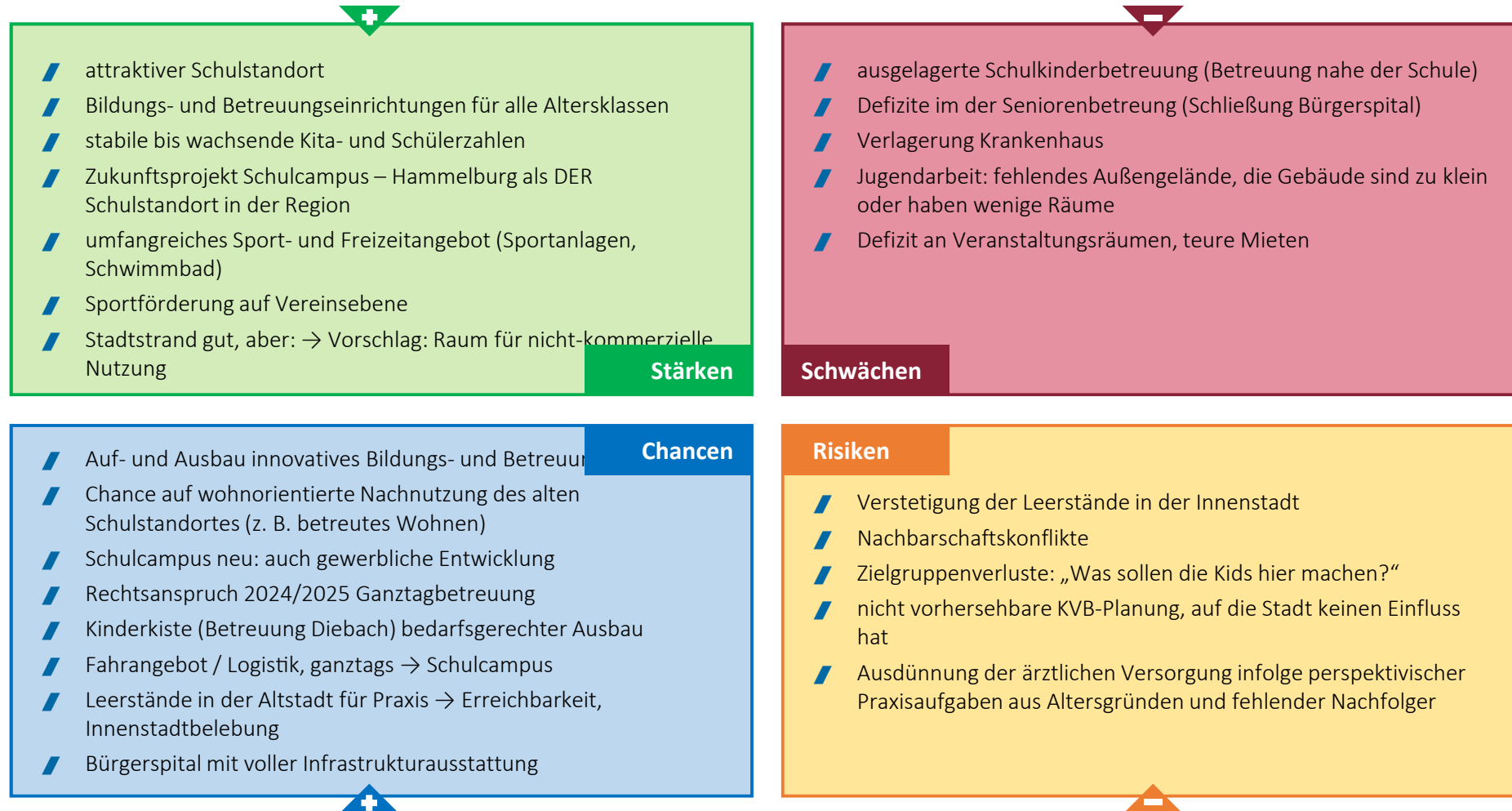
## Legende

-  Allgemein- und Facharzt
-  Zahnarzt
-  Krankenhaus / Ärztezentrum

Bearbeitung: GMA 2022  
Kartengrundlage: Stadt Hammelburg 2021 sowie GfK GeoMarketing 2021

# Zusammenfassende Bewertung des Schul- und Medizinstandortes Hammelburg

Abbildung 51: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil des Schul- und Medizinstandortes Hammelburg



GMA-Zusammenstellung 2022

# VIII

## Entwicklungskonzept

- Zentrale Handlungsfelder, Aktualisierung Einzelhandelskonzept, Ziele und Maßnahmenkatalog zur städtischen Entwicklung von Hammelburg -

Stadt  
HAMMELBURG

# Zentrale Handlungsfelder

Die städtebauliche Entwicklung von Hammelburg rekurriert auf die im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2013 beschriebenen sechs Handlungsfelder:

- /// Stadt der besonderen Altstadtarchitektur
- /// Grüne Stadt an der Fränkischen Saale
- /// Wohnstadt mit lebenswerter Altstadt
- /// Einkaufsort mit lebendiger Einkaufsinnenstadt
- /// Wein-, Tourismus- und Kulturstadt
- /// Wirtschaftsstandort im südlichen Saaletal

Die vorliegende Fortschreibung greift diese Handlungsfelder auf und entwickelt diese im Kontext veränderter Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung weiter. Im Rahmen der Aktualisierung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes werden die zukünftigen Handlungsfelder wie folgt beschrieben:

- /// **HANDLUNGSFELD A:** Übergeordnete Maßnahmen
- /// **HANDLUNGSFELD B:** Hammelburg als attraktiver Einkaufsstandort in der Region
- /// **HANDLUNGSFELD C:** Zeitgemäßer Qualitätstourismus zwischen Weinbergen und Fränkischer Saale
- /// **HANDLUNGSFELD D:** Zukunftssicher und innovativ Arbeiten in Hammelburg

- /// **HANDLUNGSFELD E:** Wohnen in Hammelburg für alle Bedürfnisse und jeden Geldbeutel
- /// **HANDLUNGSFELD F:** Generationsübergreifendes Hammelburg – Leben mit allen Generationen über Generationen hinweg

Dabei werden Klimaschutz, Nachhaltigkeit und CO<sub>2</sub>-Neutralität als Querschnittsthemen verstanden, die sich durch alle Handlungsfelder durchziehen und diese miteinander verbinden. Bei der Umsetzung der formulierten Empfehlung wird die Einbindung von „Experten“ im Sinne von Leistungsträgern und Betroffenen als gewinnbringend erachtet.

Abbildung 52: Handlungsfelder des ISEK 2022+



GMA 2022

# Evaluation des Erreichten: Stadt der besonderen Altstadtarchitektur

Maßnahmen	Räumlicher Umgriff	Umsetzungsstand	Hinweise
Erhalt der altstädtischen Bausubstanz: Werkzeugkasten Baugestaltung, bauhistorische Untersuchung zum Maximilianstil, denkmalpflegerischer Begleitplan (IP)	Innenstadt	umgesetzt	Gestaltungssatzung Bekanntmachung Amtsblatt LRA 11.12.2015
Neugestaltung der Straßen- und Platzräume, Durchführung Wettbewerb (Marktplatz, Viehmarkt mit angrenzenden Gassen, Kirchgasse, Bahnhofstraße) (IP)	Marktplatz, Viehmarkt und angrenzend	teilweise umgesetzt	Viehmarkt: abgeschlossen - Einweihung am 14.05.2016; Bahnhofstraße - angefangen, fast abgeschlossen
Neuordnung für ruhenden Verkehr / Parkraumkonzept / Parkleitsystem (IP)	Parkplatz Am Weihertorplatz	umgesetzt	-
Leerstandsmanagement / Leerstandsvermarktung	Innenstadt	teilweise umgesetzt	-
Nutzungsoptimierung Kellereischloss (Verlegung Polizei)	Kellereischloss	angefangen	Naturerlebniszentrum Rhön; Erweiterung geplant nach Umzug Bib und Touri
Neunutzung Büchsenhof / Alte Feuerwehr (Kunst- / Kulturhaus)	Von-der-Hess-Straße 27	vorerst zurückgestellt	Die Nachnutzung des Büchsenhofes ist nach wie vor ungeklärt. Die Erstellung eines Konzeptes wäre anzustreben, eine Umsetzung dürfte allerdings aufgrund der Haushaltssituation in den nächsten Jahren eher schwierig werden.
Neunutzung von weiteren Gebäuden und Grundstücken (u.a. Höfling-Haus in der Von-Hess-Straße 2)	Höfling-Haus in der Von-Hess-Straße 2	zurückgestellt	Hier ist keine Nachnutzung geplant beziehungsweise besteht lediglich ein loser Kontakt mit dem Eigentümer. Aufgrund der vielen Aufgaben der Stadt Hammelburg, aber auch haushaltstechnisch dürfte die Übernahme des Projektes durch die Stadt hier schwierig sein.
Sicherung Altes Gärtnergelände für öffentliche Zwecke	Kreisel Berliner Straße	umgesetzt	Neuausweisung allg. Wohngebiet - Innenentwicklung 12 Bauplätze
Sicherung Alte Brauerei für kulturelle und soziale Nutzungen	Rote-Kreuz-Straße 8	nicht erfolgt	-
Besucherleitsystem (Einbindung markanter Gebäude)	Innenstadt	umgesetzt	Es gibt ein touristisches Beschilderungskonzept für die Innenstadt, 2019 wurde ein Infopoint für Gäste am Wohnmobilstellplatz Am Bleichrasen realisiert, mehrere Informationstafeln in der Stadt und an den Stadtgrenzen wurden aufgestellt
Sicherung einer Altstadtumfahrung	Turnhouter Straße	umgesetzt	-
Verkehrsberuhigung	Innenstadt	zurückgestellt	-

Fachämter/-abteilungen der Stadt Hammelburg 2022

# Evaluation des Erreichten: Grüne Stadt an der Fränkischen Saale

Maßnahmen	Räumlicher Umgriff	Umsetzungsstand	Hinweise
Neugestaltung Saalepark (freiraumplanerisches Gesamtkonzept) (IP)	Saalepark	umgesetzt	In 2022 fertig gestellt. Hierdurch erhält die Stadt ebenfalls eine Handlungsanleitung, sukzessive das eine und andere Projekt umzusetzen.
Erhalt und Ausbau Landschaftspark Saalewiesen (Rad- und Wanderwege, Bootstourismus)	Saalewiesen ggü. Wohnmobil-stellplatz	umgesetzt	Bootsanlegeplatz am Bleichrasen, Zeltplatz für Bootswanderer, Stadtstrand in der Sommersaison, Wohnmobilstellplatz Am Bleichrasen, Spazierweg zum Museum
Neuweisung Wohnmobilstellplatz (inkl. Ergänzungen im Wegenetz)	Wohnmobil-stellplatz	umgesetzt	-
Umweltschonender Einbau von Verkehrswegen (Neutrassierung B 27, Neubau Saalebrücke)	Saalebrücke, B27	umgesetzt	-
Saalebrücke für Radfahrer und Fußgänger	Saalebrücke	umgesetzt	-
Grün in der Altstadt (Fassadenbegrünung, grüne Höfe)	Innenstadt	Teilweise umgesetzt / weiterhin in der Umsetzung	Der Leitfaden zur Baugestaltung der Altstadt Hammelburg wird aktuell überarbeitet. Dabei sollen die Themen Fassaden- und Dachbegrünung mit berücksichtigt werden. Vorstellbar wäre im Rahmen des integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK) auch eine Förderung von Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Flächenentsiegelungen (Stichwort „Schwamm-stadt“). Hier erfolgt Ansprache zur Begrünung während Beratungen bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Auch innerhalb der Fördermöglichkeiten können Begrünungsmaßnahmen bezuschusst werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass aktuell die Begrünung von Hülsern nicht aktiv in spezieller Weise gefordert oder gefördert wird.

Fachämter/-abteilungen der Stadt Hammelburg 2022



# Evaluation des Erreichten: Wohnstadt mit lebenswerter Altstadt

Maßnahmen	Räumlicher Umgriff	Umsetzungsstand	Hinweise
Umnutzung Alte Volksschule (Bürgerhaus, Jugendzentrum, Haus der Vereine) (IP)	Kirchgasse 10	noch nicht umgesetzt	Das Gebäude wird derzeit genutzt für Jugendarbeit, VHS, Lager Tourist Information
Umnutzung ehem. Waisenhaus (Mehrgenerationenhaus, betreutes Wohnen für Senioren) (IP)		noch nicht umgesetzt	Planungen sind vorhanden; Umsetzung abhängig von Investoren
Wohnraumvermarktung (Wohnraumbörse, Mietbörse) (IP)	Innenstadt	verworfen	-
Mehrgenerationenwohnen (Ermittlung geeigneter Objekte)	Innenstadt	verworfen	Hier liegen bisher keine konkreten Planungen vor, es gibt allerdings immer wieder Anfragen, die sich mehr oder weniger kurz- bis mittelfristig erledigen. Aus hiesiger Sicht kann dies nur von Privat erfolgen, was allerdings auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage im Augenblick schwierig sein dürfte.
Familienwohnen (Bauberatung, finanzielle Anreize)	Innenstadt	Verworfen	
Seniorenwohnen (Angebot an seniorengerechten Wohnformen)	Innenstadt	verworfen	
Wohnumfeldgestaltung (barrierefreie Räume, Grünflächen, Versorgungsangebote)	Innenstadt	umgesetzt	Bezüglich der Wohnumfeldgestaltung wurden in der Innenstadt die Bahnhofstraße komplett ausgebaut. Diese Maßnahme verursachte Kosten von 3,5 Mio. €. Dies führte zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes, da auch Grünbereiche geschaffen wurden. Aufgrund der engen Bausituation und unterschiedlichen Nutzungsansprüchen konnte die Grüngestaltung nicht so intensiv ausfallen wie es in der aktuellen Klimadiskussion möglicherweise angezeigt gewesen wäre. Die Planung für den Ausbau erfolgte bereits in den Jahren 2018/2019.
Anwohnerparken (Anliegerparkplätze in der Altstadt, Car Sharing)	Innenstadt	umgesetzt	Anwohnerparken gibt es bereits seit 1992 in Hammelburg. Zum Thema wurde bereits ein interkommunales Elektromobilitätskonzept vom LRA Bad Kissingen erstellt (September 2019). Dabei wurde u.a. auch das Potential von Carsharing beschrieben. Eine mögliche Umsetzung wird geprüft. Hier wurde ein Projekt in der Altstadt realisiert (Schlettenhof), weitere Maßnahmen konnten nicht umgesetzt werden. Sollte sich jedoch in der Altstadt eine passende Gelegenheit hierfür geben, wird dies seitens der Verwaltung aufgegriffen beziehungsweise zur Umsetzung empfohlen.

Fachämter/-abteilungen der Stadt Hammelburg 2022

# Evaluation des Erreichten: Wohnstadt mit lebenswerter Altstadt

Maßnahmen	Räumlicher Umgriff	Umsetzungsstand	Hinweise
Energienutzungsplan (gesamtstädtisches Energiekonzept, Energieberatung)	Innenstadt	in Umsetzung	Ein gesamtstädtisches Energiekonzept wird augenblicklich erstellt. Im Rahmen eines CO <sub>2</sub> -Minderungskonzeptes stellte die Stadt Hammelburg einen Klimamanager ein, der innerhalb von zwei Jahren die Möglichkeit zur Energieeinsparung und damit CO <sub>2</sub> -Senkung untersucht und mit konkreten Lösungsansätzen untermauert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hammelburg bereits sämtliche Beleuchtungen (auch innerstädtische Gebäudeanstrahlungen etc.) auf LED-Technik umgerüstet hat und somit bereits einen deutlichen Beitrag zur Energieeinsparung leistet.
Genossenschaftliche Bürgersolaranlagen	Innenstadt	in Umsetzung	Mit dem Kriterienkatalog für Freiflächen-PVA legt die Stadt Hammelburg aktuell das Fundament für eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Beim Neubau des Bauhofs soll eine Bürgersolaranlage auf den Dächern des Neubaus integriert werden. Ein durch unseren Klimamanager in Bearbeitung befindlichen Leitfaden sollen Vorgaben für eine Bürgerbeteiligung auch bei weiteren Freifeldsolaranlagen möglich sein. Mit einer erstmaligen Umsetzung Bürgerbeteiligung kann in 2023 frühestens gerechnet werden.

Fachämter/-abteilungen der Stadt Hammelburg 2022

# Evaluation des Erreichten: Einkaufsort mit lebendiger Einkaufsinnenstadt

Maßnahmen	Räumlicher Umgriff	Umsetzungsstand	Hinweise
Flächenmanagement (IP)	Innenstadt	vorerst zurückgestellt	Ein konkretes Flächenmanagement für die Innenstadt liegt nicht vor. Zurzeit kann dies aus personellen Gründen auch nicht erstellt werden. Auf Bedarf von möglichen Entwicklungen wird tagesaktuell reagiert.
Service- und Qualitätsoffensive (z.B. Gütesiegel) (IP)	Innenstadt	teilweise umgesetzt	Die Stadt Hammelburg trägt seit 2014 das Siegel „FairtradeTown“. Das Gymnasium sowie die Realschule sind „Fairtrade“-Schulen. Viele Geschäfte und Betriebe bieten Fairtrade-Produkte an oder verwenden Fairtrade-Kaffee im Unternehmen. Dazu finden auch immer wieder Veranstaltungen und Infoveranstaltungen statt. Welche Läden mit dabei sind und Fairtrade-Produkte anbieten, soll in Zukunft noch mehr beworben werden. Des Weiteren soll die Tourist-Information im neuen Bürgerhaus die i-Marke erhalten. Dafür wird sie vom DTV geprüft. Anschließend wird sie offiziell mit dem „roten i“ gekennzeichnet und beworben.
Ausbau Branchenmix / Standort- und Sortimentskonzept	Innenstadt	vorerst zurückgestellt	-
Sicherung Grundversorgung	Innenstadt	teilweise umgesetzt (Daueraufgabe)	Etablierung des Wochenmarktes (2x wöchentlich); Erweiterung geplant durch Ansiedlung einer Regionaltheke im ehemaligen Kupsch
Wochenmarkt (bedarfsweise Weiterentwicklung)	Marktplatz	umgesetzt	Der Wochenmarkt ist bereits seit mehreren Jahren etabliert. Für eine mögliche Weiterentwicklung sollte evtl. die Marktleitung einbezogen werden.
Schaufenstergestaltung	Innenstadt	teilweise umgesetzt (Daueraufgabe)	Schaufensterdekoration im Rahmen des Leerstandsmanagement: Julia Keidel, sonstige Schaufenster werden von den Eigentümern der Geschäfte gestaltet

Fachämter/-abteilungen der Stadt Hammelburg 2022

# Evaluation des Erreichten: Einkaufsort mit lebendiger Einkaufsinnenstadt

Maßnahmen	Räumlicher Umgriff	Umsetzungsstand	Hinweise
Optimierung Öffnungszeiten im Einzelhandel	Innenstadt	noch nicht umgesetzt	Wunsch ist, dass durch den Verein für Wirtschaft und Stadtmarketing und deren Mitglieder eine einheitliche Kernöffnungszeit (evtl. vorerst in der Vorweihnachtszeit) geschaffen wird und der Versuch eine Kampagne zu starten „Durchgehend geöffnet“. Aktuell nimmt die Mittwochnachmittagsschließung zu.
Vermarktungskonzept Einkaufsort (Pressearbeit, Internetauftritt, Einkaufsführer)	Innenstadt	teilweise umgesetzt	Über den Verein für Wirtschaft und Stadtmarketing wird über die sozialen Medien, Werbung zu Aktionen, Veranstaltungen und verkaufsoffenen Sonntagen gemacht. Dies soll noch weiter ausgebaut werden. Des Weiteren ist geplant, im April einen digitalen Stadtgutschein umzusetzen. Hierbei gibt es dann auch neue Homepage, wo alle Mitglieder und Nicht-Mitglieder, die sich am Gutschein beteiligen, mit Bild und Infos aufgeführt werden.
Standortverbindung / Baustellenmarketing	Innenstadt	teilweise umgesetzt	Über die sozialen Medien, Bauzaunbanner, Homepage und Stadtblatt wurden die BürgerInnen informiert. Die Information sollte allerdings noch regelmäßiger erfolgen.
Städtebauliche Aufwertung / Barrierefreiheit / Fahrradstellplätze (siehe 1.2)	Innenstadt	teilweise umgesetzt	Fahradstellplätze sind an mehreren Stellen in der Stadt vorhanden, z.B. Rathaus, Viehmarkt, Kellereischloss, außerdem gibt es eine E-Bike Ladestation am Viehmarkt
Parkleitsystem / Parkraummanagement (siehe 1.3)	Innenstadt	umgesetzt	Die Parkraumbewirtschaftung und auch das Parkraumleitsystem ist aus hiesiger Sicht gut umgesetzt. Auf die Parkmöglichkeiten wird wegweisend hingewiesen, eine Optimierung erfolgt nach Bedarf.
Leerstandsmanagement (siehe 1.4)	Innenstadt	teilweise umgesetzt	Teilweise wurden die Leerstände erfasst und in Excel-Tabellen vermerkt. In Zukunft soll hier ein direkter Kontakt zum Immobilieninhaber erfolgen und die Eckdaten mit Fotos aufgenommen werden.

Fachämter/-abteilungen der Stadt Hammelburg 2022

# Evaluation des Erreichten: Wein-, Tourismus- und Kulturstadt

Maßnahmen	Räumlicher Umgriff	Umsetzungsstand	Hinweise
Tourist-Info / Vinothek (IP)	Rathaus und Umgriff	umgesetzt	-
Gastronomie- / Hotellerieangebote (Pauschal-Angebote, Bewirtschaftung Sodenberg)	Innenstadt	umgesetzt	Gastronomienangebot kann hier eingesehen werden: <a href="https://touristik.hammelburg.de/wein-genuss/essen-trinken/unsere-gastronomie">https://touristik.hammelburg.de/wein-genuss/essen-trinken/unsere-gastronomie</a>
Gesundheitstourismus (Saaletalbad, Sauna, chinesische Medizin)	Innenstadt	zurückgestellt	Kein strategisches Geschäftsfeld oder touristisches Thema für Hammelburg. Gesundheitstourismus spielt sich vor allem in Bad Kissingen ab. In Hammelburg sind die Themen Wein, Genuss, Aktiv wesentlicher wichtiger
Rad- und Wandertourismus (Fahrradhotel, Rundum-Angebote für Radwanderer, Zertifizierung von Wegen)	Innenstadt	umgesetzt	Radtourismus ist immer wichtiger geworden, seit 2020 gibt es ein digitales Tourenportal (Komoot), in denen die Hammelburger Rad- und Wanderinfrastruktur für Gäste übersichtlich dargestellt werden, für 2023 ist ein touristisches Radkonzept gemeinsam mit Frankens Saalestück angedacht (vgl. E-Bike Routen für gesundheitsbewusste Gäste)
Bootstourismus (z.B. professioneller Bootsführer)	Saalepark, Saalewiesen	umgesetzt	Bootstourismus boomt seit einigen Jahren. Es gibt auch einige private Anbieter. Geführte Touren werden ebenfalls auf der Fränkischen Saale angeboten (vgl. Mc Camp)
Stärkung des Vereins Kulturbunt		umgesetzt	Erfolgt in Kooperation mit Kulturamt und Bibliothek
Optimierung Öffnungszeiten bei touristischen Einrichtungen	Innenstadt, Herrenmühle, Kellereischloss	umgesetzt	Die Öffnungszeiten der Tourist Information und der touristischen Sehenswürdigkeiten entsprechen der derzeitigen Nachfrage. In der Sommersaison ist länger geöffnet im Herbst/Winter haben wir verkürzte Zeiten, da in den Monaten November-März sehr wenig Touristen in die Stadt kommen

Fachämter/-abteilungen der Stadt Hammelburg 2022

## Evaluation des Erreichten: Wein-, Tourismus- und Kulturstadt (2)

Maßnahmen	Räumlicher Umgriff	Umsetzungsstand	Hinweise
Vermarktungskonzept Tourismus (Pressearbeit, Älteste Weinstadt Frankens)	Innenstadt	umgesetzt	Der Tourismus ist seit dem Jahr 2016 ein eigenständiges Sachgebiet, das sich stetig weiterentwickelt hat (Vermittlung von Gästeführungen, Beratung und Information, Beantwortung von Presseanfragen, Marketing, Pflege der digitalen Medien wie Social Media, Website, digitale Tourenportale, Schaffung von neuen Angeboten, Veranstaltungsorganisation)
Stadtführungen (u.a. mobile Stadtführungen)	Innenstadt	umgesetzt	Es ist ein großes Angebot an unterschiedlichsten Themenführungen vorhanden, die auf Bedarf hin gebucht werden können. Darüber hinaus gibt es in der Sommersaison das Angebot, an offenen Führungen am Wochenende in der Stadt und im Museum Herrenmühle teilzunehmen. Das Führungsangebot wird immer wieder ergänzt und überarbeitet
Kulturelle und touristische Events / Konzerte	Innenstadt	umgesetzt	In Hammelburg finden immer wieder Veranstaltungen statt.
Städtebauliche Attraktivierung / Familienfreundlichkeit (siehe 1.2)	Innenstadt	angefangen / in Umsetzung	Hier erfolgt im Rahmen der Projektdurchführungen eine permanente Verbesserung der Familienfreundlichkeit. Wird im Rahmen der Städtebauförderung sukzessive nach planerischen und finanziellen Möglichkeiten der Stadt umgesetzt.
Parkleitsystem / Parkraummanagement (siehe 1.3)	Innenstadt	umgesetzt	Ein Parkleitsystem wurde mit Hilfe des Konversionsmanagements realisiert und konnte erfolgreich umgesetzt werden
Kunst- / Kulturhaus (siehe 1.6)	Bürgerhaus am Marktplatz	umgesetzt	Bürgerhaus wird 2023 eröffnet
Ergänzung Leitsystem (siehe 1.10)	Innenstadt	umgesetzt	-
Wohnmobilstellplätze (siehe 2.3)	Wohnmobilstellplatz	umgesetzt	-

Fachämter/-abteilungen der Stadt Hammelburg 2022

## Evaluation des Erreichten: Wirtschaftsstandort im südlichen Saaletal

Maßnahmen	Räumlicher Umgriff	Umsetzungsstand	Hinweise
Weiterentwicklung der Wirtschaftsförderung (Profilbildung als Gewerbestandort, Bestandspflege, Ansiedlungspolitik)	Gesamtstadt	angefangen	-
Entwicklungskonzept Gewerbepark Saaletal	Gewerbepark Saaletal	zurückgestellt	-
Ausbau Gewerbeflächenangebot	Gesamtstadt	angefangen	-

Fachämter/-abteilungen der Stadt Hammelburg 2022

## Evaluation des Erreichten: Öffentlich-privater Projektfonds

Maßnahmen	Räumlicher Umgriff	Umsetzungsstand	Hinweise
Einrichtung eines öffentlich-privaten Projektfonds	Innenstadt	zurückgestellt	-

Fachämter/-abteilungen der Stadt Hammelburg 2022

## Evaluation des Erreichten: Zusammenfassung

Umsetzungsstand von 58 im ISEK 2013 benannten Maßnahmen:

- /// 27 Maßnahmen umgesetzt / abgeschlossen
- /// 16 Maßnahmen angefangen / teilweise umgesetzt
- /// 15 Maßnahmen zurückgestellt / verworfen

# Der neue Ziele- und Maßnahmenkatalog

Die für das fortgeschriebene ISEK 2022+ werden folgende Handlungsfelder und Ziele festgelegt:

## Handlungsfeld A: Übergeordnete Maßnahmen

- /// Neuaufstellung einer Sanierungssatzung mit aktualisierter vorbereitender Untersuchung
- /// Fortschreibung der Gestaltungssatzung
- /// Einrichtung eines öffentlich-privaten Projektfonds
- /// Weiterführung des kommunalen Förderprogramms

## Handlungsfeld B: Hammelburg als attraktiver Einkaufsstandort in der Region

- /// Stärkung des lokalen Einzelhandels
- /// Sicherung der Nahversorgung
- /// Nachhaltiger Einzelhandel
- /// Attraktive und einladende Innenstadt zum Treffen und Verweilen
- /// Händlergemeinschaft stärken und Kundenbindung erhöhen

## Handlungsfeld C: Zeitgemäßer Qualitätstourismus zwischen Weinbergen und Fränkischer Saale

- /// Stärkung der touristischen Infrastruktur in Richtung Qualitätstourismus
- /// Zielgruppenorientierte Angebote
- /// Nachhaltiger und klimagerechter Tourismus

## Handlungsfeld D: Zukunftssicher und innovativ Arbeiten in Hammelburg

- /// Stärkung der lokalen Wirtschaft
- /// Stärkere Einbindung der Bundeswehr
- /// Strategische Gewerbeflächenentwicklung
- /// Nachhaltiger Wirtschaftsstandort Hammelburg

## Handlungsfeld E: Wohnen in Hammelburg für alle Bedürfnisse und jeden Geldbeutel

- /// Sicherung eines bezahlbaren Wohnraumangebots
- /// Familienfreundliche und seniorenorientierte Wohnmöglichkeiten
- /// Attraktive und lebenswerte Wohnumfeldgestaltung
- /// Nachhaltiger Wohnstandort Hammelburg

## Handlungsfeld F: Generationsübergreifendes Hammelburg – Leben mit allen Generationen über Generationen hinweg

- /// Bindung von Wissen und Können an den Standort Hammelburg
- /// Soziale Bindung und Verwurzelung stärken
- /// Medizinische Versorgung sichern und ausbauen
- /// Schulcampus als nachhaltige Begegnungsstätte

Die formulierten Maßnahmen wurden aus den umfassenden Beteiligungssets (Befragungsprogramme für unterschiedliche Zielgruppen, Onlinebeteiligung, Expertengespräche, Expertenworkshops sowie Lenkungsgruppe) abgeleitet.

Die Lenkungsgruppe nahm in ihrer 2. Sitzung am 06.10.2022 eine Priorisierung der Maßnahmen vor (im Folgenden sogenannte „Prioritätsmaßnahmen“ / PM), zu denen jeweils erläuternde Projektblätter erstellt wurden. In ihrer 3. Sitzung am 01.12.2022 erfolgte die Empfehlung der Maßnahmen zum Beschluss an den Stadtrat.



# HANDLUNGSFELD A: ÜBERGEORDNETE MASSNAHMEN

		Räumlicher Umgriff Standortpriorität	Umsetzungs- horizont	Geschätzter Kostenrahmen	Unterstützende Finanzierungs- möglichkeiten	Beteiligte Akteure
<b>Maßnahme A.1 (PM)</b>	<b>Neuaufstellung einer Sanierungssatzung mit aktualisierter vorbereitender Untersuchung</b>	Sanierungsgebiet	umgehend	-	Stadt, StBauF	Stadt, StBauF
Maßnahme A.2	Fortschreibung der Gestaltungssatzung	Kernstadt	kurzfristig	-	Stadt, StBauF	Stadt, StBauF
<b>Maßnahme A.3 (PM)</b>	<b>Einrichtung eines öffentlich-privaten Projektfonds</b>	Gesamtstadt	kurzfristig	50 T€ / Jahr (städtischer Anteil)	50 : 50 öffentliche Hand und private Akteure	Stadt, StBauF, lokale Unternehmen, Privat
Maßnahme A.4	Weiterführung des kommunalen Förderprogramms zur Innenentwicklung in Hammelburg	Stadtteile	kurzfristig	-	Stadt	Stadt

# HANDLUNGSFELD B: HAMMELBURG ALS ATTRAKTIVER EINKAUFSTANDORT IN DER REGION

		Räumlicher Umgriff Standortpriorität	Umsetzungs- horizont	Geschätzter Kostenrahmen	Unterstützende Finanzierungs- möglichkeiten	Beteiligte Akteure
<b>Ziel B.1</b>	<b>Stärkung des lokalen Einzelhandels</b>					
Maßnahme B.1.1	Einzelhandelskonzept als Steuerungsinstrument anwenden	Gesamtstadt	Daueraufgabe	nicht-investiv	-	Stadt
Maßnahme B.1.2	Service- und Qualitätsoffensive (z. B. lokales Gütesiegel)	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	5 – 20 T€	Projektfonds	Stadt, lokale Unternehmen
Maßnahme B.1.3	Schaufenstergestaltung (thematisch passend, moderne Beleuchtung)	Innenstadt	kurzfristig	80 – 100 T€	Projektfonds	Stadt, lokale Unternehmen
Maßnahme B.1.4	vereinheitlichte Öffnungszeiten (= Kernöffnungszeiten)	Innenstadt	kurz- bis mittelfristig	nicht-investiv	-	Stadt, lokale Unternehmen
Maßnahme B.1.5	barrierefreie Zugänglichkeit der Ladengeschäfte	Innenstadt	kurz- bis mittelfristig	Einzelfallprüfung	-	Privat (Betreiber)
Maßnahme B.1.6	Digitalisierungsoffensive (lokale Betriebe im Internet auffindbar, Internet als Werbe- und Verkaufsmedium nutzen)	Innenstadt	kurzfristig	nicht-investiv	Projektfonds	Stadt, externe Beratung, IHK
Maßnahme B.1.7	Lokaloffensive: Bewerbung lokaler Lebensmittelhandwerker und -produzenten mit Hammelburg-Guide	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	5 – 10 T€	Projektfonds	Stadt, lokale Unternehmen
Maßnahme B.1.8	Store-Check der Händler für Händler	Innenstadt	kurzfristig	nicht-investiv	-	Stadt, lokale Unternehmen
<b>Ziel B.2</b>	<b>Sicherung der Nahversorgung</b>					
<b>Maßnahme B.2.1 (PM)</b>	<b>Etablierung eines Nahversorgungsangebotes in der Innenstadt: Wiederbelebung des Kupsch-Leerstandes mit hochwertigem Nahversorgungsangebot</b>	<b>Kupsch-Gebäude, Bahnhofstraße</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>Einzelfallprüfung</b>	<b>Immobilien-eigen-tümer, StBauF</b>	<b>Stadt, Immobilien-eigentümer, StBauF, GMA</b>
Maßnahme B.2.2	Sicherung und Weiterentwicklung des Wochenmarktes auf dem Marktplatz	Marktplatz	kurz- bis mittelfristig	nicht-investiv	komm. Wirtschafts-förderung	Stadt, Beschicker
Maßnahme B.2.3	Sicherung des Nahversorgungsstandortes an der Kissinger Straße (Modernisierung Norma)	Kissinger Straße	mittelfristig	nicht-investiv (für Stadt)	Betreiber	Stadt, Betreiber/ Immobilien-eigen-tümer
<b>Ziel B.3</b>	<b>Nachhaltiger Einzelhandel</b>					
Maßnahme B.3.1	„Zero Waste“ – Hammelburger Pfandsystem und Mehrwegbecher	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	20 – 50 T€	Stadt, Projektfonds	Stadt, lokale Unternehmen
Maßnahme B.3.2	Fairtrade-City: Erweiterung der Sortimentspalette um Fairtrade-Produkte	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	10 – 20 T€	Stadt, Projektfonds	Stadt, lokale Unternehmen

# HANDLUNGSFELD B: HAMMELBURG ALS ATTRAKTIVER EINKAUFSTANDORT IN DER REGION

		Räumlicher Umgriff Standortpriorität	Umsetzungs- horizont	Geschätzter Kostenrahmen	Unterstützende Finanzierungs- möglichkeiten	Beteiligte Akteure
<b>Ziel B.4</b>	<b>Attraktive und einladende Innenstadt zum Treffen und Verweilen</b>					
Maßnahme B.4.1	Belebung des öffentlichen Raums mittels zum Stadtbild passender Möblierung, Begrünung, Schatten- und Spielplätze	Sanierungsgebiet	kurz- bis mittelfristig	50 – 150 T€	Stadt, StBauF, Projektfonds, „Paten“	Stadt, StBauF, lokale Unternehmen, „Paten“
Maßnahme B.4.2	Öffentlich nutzbare Spielmöglichkeiten für Jung und Alt	Marktplatz, Viehmarkt, Umfeld Kellereischloss	kurz- bis mittelfristig	50 – 150 T€	Stadt, StBauF, Projektfonds, „Paten“	Stadt, StBauF, „Paten“
Maßnahme B.4.3	Einkaufen als Erlebnis, z. B. Midnight Shopping	Innenstadt	kurz- bis mittelfristig	5 – 10 T€	Projektfonds	Stadt, lokale Unternehmen
Maßnahme B.4.4	Nutzungsoptimierung von Gebäuden / Leerstands-beseitigung durch Umnutzung	Innenstadt	mittelfristig	Einzelfallprüfung	Stadt, StBauF, Förderprogramm	Stadt, StBauF, Fachförderung
Maßnahme B.4.5	Verkehrskonzept mit dem Ziel der gemeinsamen, konfliktfreien Nutzung des innerstädtischen Straßenraumes	Innenstadt	kurz- bis mittelfristig	20 – 100 T€	Stadt, StBauF	Stadt, StBauF
Maßnahme B.4.6	Angebote für alle Altersgruppen, z. B. Seniorencafé als Treffpunkte und Kommunikationsorte	Innenstadt	kurz- bis mittelfristig	Einzelfallprüfung	Stadt, Betreiber, Projektfonds	Stadt, Betreiber
<b>Ziel B.5</b>	<b>Händlergemeinschaft stärken und Kundenbindung erhöhen</b>					
Maßnahme B.5.1	Händlerschulung Kundenberatung, Marketing, Verkauf	Innenstadt	kurzfristig / Daueraufgabe	nicht-investiv	-	IHK, Wirtschaftsförderung, GMA
Maßnahme B.5.2	Stadt-App mit lokalen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten	Innenstadt	kurzfristig	5 – 20 T€	Stadt, Projektfonds	Stadt, externer Dienstleister
Maßnahme B.5.3	Cross-Selling stärken („Händler in Hammelburg empfehlen Händler in Hammelburg“)	Innenstadt	kurzfristig / Daueraufgabe	nicht-investiv	-	lokale Unternehmen

# HANDLUNGSFELD C: ZEITGEMÄSSER QUALITÄTSTOURISMUS ZWISCHEN WEINBERGEN UND SAALE

		Räumlicher Umgriff Standortpriorität	Umsetzungs- horizont	Geschätzter Kostenrahmen	Unterstützende Finanzierungs- möglichkeiten	Beteiligte Akteure
<b>Ziel C.1</b>	<b>Stärkung der touristischen Infrastruktur in Richtung Qualitätstourismus</b>					
Maßnahme C.1.1	Qualitativer Ausbau der Gastronomie (insbesondere lokale, traditionelle Küche, Akquise)	Innenstadt	mittelfristig	5 – 10 T€ (Akquise)	Stadt, Projektfonds, Förderprogramme	Stadt, Betreiber, Fachförderung
Maßnahme C.1.2	Verstetigung des „Brückenschoppens“ an der Herrenmühle	Herrenmühle	kurzfristig	nicht-investiv	-	Stadt, Betreiber
Maßnahme C.1.3	Ausbau des Aktiv-, SPA- und Wellnesstourismus, Fokus Marketing	Gesamtstadt	mittel- bis langfristig	10 – 20 T€	Stadt, Projektfonds, Förderprogramme	Stadt, Betreiber, Fachförderung
<b>Maßnahme C.1.4 (PM)</b>	<b>Wiederbelebung Schloss Saaleck</b>	<b>Schloss Saaleck</b>	<b>kurz- bis mittelfristig</b>	<b>Einzelfallprüfung</b>	<b>Stadt</b>	<b>Stadt, mögliche Betreiber, Bayerische Verwaltung der Schlösser, Gärten und Seen</b>
Maßnahme C.1.5	Modernisierung der Angebote im Gastgewerbe	Gesamtstadt	mittelfristig	50 – 300 T€	Betreiber, Stadt, Förderprogramme	Freistaat, Stadt, Betreiber
Maßnahme C.1.6	Etablierung „besonderer“ Märkte / Feste (Vgl. Ostheimer Wurstmarkt)	Marktplatz, Viehmarkt	kurz- bis mittelfristig	nicht-investiv	Stadt	Stadt, Beschicker
<b>Ziel C.2</b>	<b>Zielgruppenorientierte Angebote</b>					
Maßnahme C.2.1	Ausbau der Abendgastronomie	Innenstadt	mittelfristig	-	Stadt, Projektfonds	Stadt, Betreiber
Maßnahme C.2.2	Aufgreifen aktueller Urlaubstrends (z. B. Weinbergcamping)	Weinberge	mittelfristig	-	Stadt, Förderprogramme	Stadt, Fachförderung
Maßnahme C.2.3	Sicherung Angebot Stadtstrand	Innenstadt	Daueraufgabe	-	Stadt, Projektfonds	Stadt, Betreiber
Maßnahme C.2.4	Familienfreundliches Hammelburg: Fahrrad- und Wandertouren speziell für Familien mit kindgerechten Schildern/Erklärungen/etc. (inkl. Infrastruktur)	Gesamtstadt	kurzfristig	10 – 150 T€	Stadt, Projektfonds, Förderprogramme	Stadt, Fachförderung
Maßnahme C.2.5	Ausbau des Wassertourismus, z. B. Kanutourismus/Kanuwandern; Konzept	Saaleufer/Saalepark	kurzfristig	20 – 50 T€	Stadt, Fachförderprogramme	Stadt, Anbieter, Fachförderung
<b>Ziel C.3</b>	<b>Nachhaltiger und klimagerechter Tourismus</b>					
Maßnahme C.3.1	Ausbau E-Mobilität (Ladesäulen an größeren Parkplätzen, E-Bike-Angebote)	Innenstadt	mittelfristig	150 – 200 T€	Stadt, Förderprogramme, Betreiber	Stadt, Fachförderung
<b>Maßnahme C.3.2 (PM)</b>	<b>Verweilmöglichkeiten mit Beschattung und aktiver Kühlung an tourismusrelevanten Standorten im Stadtgebiet</b>	<b>tourismusrelevante Standorte im Stadtgebiet (z. B. Marktplatz, Kirche, Schloss)</b>	<b>mittelfristig</b>	<b>100 – 150 T€</b>	<b>Stadt, StBauF, Projektfonds, Förderprogramme</b>	<b>Stadt, StBauF, lokale Unternehmen, Fachförderung</b>

# HANDLUNGSFELD D: HAMMELBURG ALS ZUKUNFTSSICHERER ARBEITSPLATZ- STANDORT IN DER REGION

		Räumlicher Umgriff Standortpriorität	Umsetzungs- horizont	Geschätzter Kostenrahmen	Unterstützende Finanzierungs- möglichkeiten	Beteiligte Akteure
<b>Ziel D.1</b>	<b>Stärkung der lokalen Wirtschaft</b>					
Maßnahme D.1.1	Nutzung bestehender Potenzialflächen (Leerstand) in der Innenstadt für moderne Kleingewerbe	Innenstadt	mittelfristig	Einzelfall	Komm. Förderprogramm, Förderprogramme	Stadt, Immobilien-eigentümer/Privat, Fachförderung
Maßnahme D.1.2	Aufbau eines Leerstandstools zur schnellen und passgenauen Vermittlung von Gewerbeflächenanfragenden (im Sinne eines Vermietungsmanagements)	Gesamtstadt	kurzfristig	15 – 20 T€	-	Stadt
Maßnahme D.1.3	Unterstützung von Pop-up-Stores oder Start-ups durch finanzielle Anreize (z. B. temporärer Mieterlass)	Innenstadt	Daueraufgabe	Einzelfall	Projektfonds	Stadt, Immobilien-eigentümer
<b>Ziel D.2</b>	<b>Stärkere Einbindung der Bundeswehr</b>					
Maßnahme D.2.1 (PM)	Sicherung und Ausbau der Anbindung des Lagerbergs an die Kernstadt, z. B. durch Taktverlängerung des Bürgerbusses, Verstetigung des „BW-Fürsorgebusses“ oder Einführung eines Ruftaxis	Innenstadt/ Marktplatz, Lagerberg	kurzfristig	20 – 40 T€ (Anschub- finanzierung)	Projektfonds, Förderprogramme zu Mobilität	Stadt, Betreiber des Bürgerbusses, Bundeswehr, Fachförderung
Maßnahme D.2.2	Bundeswehr als lokaler Arbeitgeber und Wirtschaftsakteur stärker in das Stadtbild integrieren	Gesamtstadt	kurzfristig	nicht-investiv	-	Stadt, Bundeswehr
<b>Ziel D.3</b>	<b>Strategische Gewerbeflächenentwicklung</b>					
Maßnahme D.3.1	Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes	Gesamtstadt	kurzfristig	10 – 15 T€	Stadt, Förderprogramme	Stadt, GMA, Fachförderung
Maßnahme D.3.2	Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im Umgriff bestehender Gewerbegebiete (Bauleitplanung)	Westheim, Kernstadt	mittel- bis langfristig	nicht-investiv	-	Stadt
Maßnahme D.3.3	Ansiedlung von „passendem Gewerbe“ auf Entwicklungsfläche „Hochstein-Süd“ (Bildungscluster) (in Verbindung mit Maßnahme C.3.1)	Kernstadt	kurz- bis mittelfristig	nicht-investiv	-	Stadt

# HANDLUNGSFELD D: HAMMELBURG ALS ZUKUNFTSSICHERER ARBEITSPLATZ- STANDORT IN DER REGION

		Räumlicher Umgriff Standortpriorität	Umsetzungs- horizont	Geschätzter Kostenrahmen	Unterstützende Finanzierungs- möglichkeiten	Beteiligte Akteure
<b>Ziel D.4</b>	<b>Nachhaltiger Wirtschaftsstandort Hammelburg</b>					
Maßnahme D.4.1	Ausbau der E-Infrastruktur	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	150 – 200 T€	Stadt, Förder- programme, Betreiber	Stadt, Unternehmen, Fachförderung
Maßnahme D.4.2	Verstärkte Nutzung von Dachflächen für PV-Anlagen zur Gewinnung von lokal benötigter Energie aus nachhaltigen / alternativen Quellen	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	50 – 150 T€	Förderprogramme	Stadt, Fachförderung
Maßnahme D.4.3	Einbindung des lokalen Energieversorgers durch Angebot von „Strombundles“ für private Haushalte (Haushaltsstrom + Wallbox zum Sondertarif)	Gesamtstadt / Kernstadt	kurz- bis mittelfristig	-	-	Stadt, Stadtwerke
Maßnahme D.4.4	Betriebsmodernisierungen, z. B. Umstellung auf LED-Beleuchtung	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	-	Förderprogramme	Stadt, Fachförderung, Unternehmen
Maßnahme D.4.5	Einführung eines Klimalabels „Grüne Stadt Hammelburg“	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	10 – 30 T€	Stadt, Projektfonds	Stadt, lokale Unternehmen
Maßnahme D.4.6	flächen- und ressourcensparendes Bauen	Gewerbegebiete	Daueraufgabe	-	-	Stadt, Wohnungs- bauunternehmen, Unternehmen
Maßnahme D.4.7	Anreize für Berufseinsteiger (Auszubildende, Berufsschüler, Hochschulabsolventen) schaffen, um in Hammelburg berufstätig und ansässig zu werden.	Gesamtstadt	mittel- bis langfristig	-	-	Stadt, Vereine, Unternehmen
Maßnahme D.4.8	Schaffung von beruflichen Qualifizierungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten	Gesamtstadt	mittel- bis langfristig	-	-	Unternehmen

# HANDLUNGSFELD E: WOHNEN IN HAMMELBURG FÜR ALLE ALTERSGRUPPEN UND FÜR JEDEN GELDBEUTEL

		Räumlicher Umgriff Standortpriorität	Umsetzungs- horizont	Geschätzter Kostenrahmen	Unterstützende Finanzierungs- möglichkeiten	Beteiligte Akteure
<b>Ziel E.1</b>	<b>Sicherung eines bezahlbaren Wohnraumangebots</b>					
Maßnahme E.1.1	Errichtung „einfacher“ Wohnraumangebote in Mehrfamilienhäusern	Gesamtstadt	mittel- bis langfristig	Einzelfallprüfung	-	Stadt, Wohnungs- bauunternehmen
Maßnahme E.1.2	Wohnraumoffensive (z. B. mehrere Wohnungen aus bestehenden großen Wohnungen)	Gesamtstadt	mittel- bis langfristig	-	-	Stadt, Wohnungs- bauunternehmen
Maßnahme E.1.3	Immobilien-dialog mit Eigentümern und potenziellen Investoren sowie Förderberatung	Gesamtstadt	kurzfristig	10 – 20 T€	Projektfonds	Stadt, GMA
<b>Maßnahme E.1.4 (PM)</b>	<b>Nachnutzung des alten Schulstandortes für bezahlbares, bedarfsorientiertes Wohnen</b>					
Maßnahme E.1.5	Nachnutzung brachfallender Gebäude (z. B. Merkur-Bank am Marktplatz) im Zuge der Entwicklung „Hochstein-Süd“, bspw. für Wohnen	Innenstadt	kurz- bis mittelfristig	-	-	Stadt, Wohnungs- bauunternehmen, Investoren
<b>Ziel E.2</b>	<b>Innenstadtnahes, familienfreundliches und seniorenorientiertes Wohnen</b>					
Maßnahme E.2.1	Mehrgenerationenwohnen	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	-	-	Stadt, Immobilien-eigen- tümer, Wohnungs- bauunternehmen
Maßnahme E.2.2	Modernisierung des Wohnraumbestandes hinsichtlich Barrierefreiheit	Innenstadt	mittel- bis langfristig	-	Förderprogramme, Wohnraum- förderung	Stadt, Immobilien- eigentümer/Privat, Wohnungsbau- unternehmen, Fachförderung
Maßnahme E.2.3	Schaffung von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld	Gesamtstadt	mittel- bis langfristig	50 – 100 T€	Förderprogramme, Wohnraum- förderung	Stadt, Immobilien- eigentümer/Privat, Wohnungsbau- unternehmen, Fachförderung
Maßnahme E.2.4	Ausbau des betreuten Wohnen und Pflegemöglichkeiten für Senioren	Kernstadt	kurz- bis mittelfristig	500 – 1.000 T€	Förderprogramme, Wohnraum- förderung	Stadt, Immobilien- eigentümer/Privat, Wohnungsbau- unternehmen, Fachförderung
Maßnahme E.2.5	Umnutzung brachgefallener Wirtschaftsflächen/-gebäude sowie ehemaliger öffentlicher Einrichtung für Wohnnutzung	Rote-Kreuz-Straße 44, ehem. Salch-Gelände, Kirchgasse 10	mittel- bis langfristig	-	Stadt, ggf. StBauF, Wohnraum- förderung	Stadt, ggf. StBauF, Fachförderung

# HANDLUNGSFELD E: WOHNEN IN HAMMELBURG FÜR ALLE ALTERSGRUPPEN UND FÜR JEDEN GELDBEUTEL

		Räumlicher Umgriff Standortpriorität	Umsetzungs- horizont	Geschätzter Kostenrahmen	Unterstützende Finanzierungs- möglichkeiten	Beteiligte Akteure
<b>Ziel E.3</b>	<b>Attraktive und lebenswerte Wohnumfeldgestaltung</b>					
Maßnahme E.3.1	Wohnungsnaher Erholungszonen (öffentlich zugängliche „Ruheoasen“)	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	20 – 80 T€	Stadt, ggf. StBauF, Förderprogramme	Stadt, ggf. StBauF, Fachförderung
Maßnahme E.3.2	Sanierung von Spielplätzen	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	100 – 200 T€	Stadt, ggf. StBauF, Wohnungsbau- unternehmen	Stadt, ggf. StBauF, Fachförderung, Wohnungsbauunter- nehmen
Maßnahme E.3.3	Sitzgelegenheiten und Beschattung	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	100 – 150 T€	Stadt, ggf. StBauF, Projektfonds, Förderprogramme „Zukunft Stadtgrün“	Stadt, ggf. StBauF, lokale Unternehmen, Fachförderung
<b>Ziel E.4</b>	<b>Nachhaltiger Wohnstandort Hammelburg</b>					
<b>Maßnahme E.4.1 (PM)</b>	<b>Flächensparender Umgang mit Wohnbauland gemäß Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ / Nachverdichtung</b>	<b>Gesamtstadt</b>	<b>Daueraufgabe</b>	-	-	<b>Stadt</b>
Maßnahme E.4.2	Fokus Mehrfamilienhäuser	Gesamtstadt	mittel- bis langfristig	-	-	Stadt, Wohnungs- bauunternehmen, Privat
<b>Maßnahme E.4.3 (PM)</b>	<b>Energetische Sanierung und Nutzung von PV-Anlagen</b>	<b>Gesamtstadt</b>	<b>kurz- bis mittelfristig</b>	<b>Einzelfallprüfung</b>	<b>Stadt, KfW, Förder- programme</b>	<b>Stadt, Fachförderung</b>
Maßnahme E.4.4	Stadt der kurzen Wege – fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen (z. B. Verbindung Rote-Kreuz-Straße zur Oberen Stadtmauer)	Innenstadt	Daueraufgabe	-	-	Stadt
Maßnahme E.4.5	Berücksichtigung E-Mobilitätsinfrastruktur	Gesamtstadt	mittel- bis langfristig	150 – 200 T€	Stadt, Förder- programme, Betreiber	Stadt, Fachförderung, Wohnungsbau- unternehmen, Privat



# HANDLUNGSFELD F: GENERATIONSÜBERGREIFENDES HAMMELBURG – LEBEN MIT ALLEN GENERATIONEN ÜBER GENERATIONEN HINWEG

		Räumlicher Umgriff Standortpriorität	Umsetzungs- horizont	Geschätzter Kostenrahmen	Unterstützende Finanzierungs- möglichkeiten	Beteiligte Akteure
<b>Ziel F.1</b>	<b>Bindung von Wissen und Können an den Standort Hammelburg</b>					
Maßnahme F.1.1	Realisierung des Schulcampus „Hochstein-Süd“ als moderner Ausbildungsstandort in Hammelburg mit positiven Effekten auf lokale Wirtschaft / Arbeitsplatzangebot	Hochstein-Süd	kurzfristig	in Umsetzung		Stadt
Maßnahme F.1.2	Fähigkeiten und Fertigkeiten in der Stadt halten und „brain-drain“ verhindern, z. B. Start-up-Unterstützung (Räumlichkeiten, Mietvergünstigungen), Co-Working-Plätze	Gesamtstadt	Daueraufgabe	-	-	Stadt, Vereine, lokale Unternehmen
Maßnahme F.1.3	Ausbildungsoffensive in Kooperation mit lokalen Gewerbetreibenden, Fokus Marketing	Gesamtstadt	kurz- bis mittelfristig	10 – 20 T€	Stadt, Unternehmen	Stadt, IHK, Handwerkskammer, lokale Unternehmen
<b>Ziel F.2</b>	<b>Soziale Bindung und Verwurzelung stärken</b>					
Maßnahme F.2.1	Vereinsarbeit deutlicher in das Stadtbild integrieren	Gesamtstadt	mittelfristig	-	-	Stadt, Vereine
Maßnahme F.2.2 (PM)	Öffentliche Freizeiteinrichtungen für alle Alters- und Zielgruppen (z. B. Boule, Schachanlage, Bewegungspark für Senioren; Skater-Parcour, öffentliches Beachvolleyball für Kinder/Jugendliche)	Innenstadt	kurz- bis mittelfristig	Einzelfallprüfung	Stadt, StBauF, Projektfonds	Stadt, StBauF, lokale Vereine, Interessenvertretungen, Private
<b>Ziel F.3</b>	<b>Medizinische Versorgung sichern und ausbauen</b>					
Maßnahme F.3.1	Medizinstandort Hammelburg intensiv bewerben und Praxisnachfolgen sichern (soweit im Rahmen des Planungsregimes der KVB/KZVB möglich)	Gesamtstadt	Daueraufgabe	-	-	Stadt, KVB/KZVB, medizinische Einrichtungen/Träger vor Ort
Maßnahme F.3.2 (PM)	Sicherung des medizinischen Angebots durch Standortkonzentration in der Innenstadt: Ärztehaus in Standortverbindung mit Apotheke, nahversorgungsrelevanten Angeboten aus Einzelhandel und Dienstleistung	Innenstadt	mittel- bis langfristig	Einzelfallprüfung	Stadt, ggf. StBauF, Förderprogramme	Stadt, ggf. StBauF, KVB/KZVB, ansässige Ärzte, Fachförderung
Maßnahme F.3.3	Erreichbarkeit des medizinischen Angebotes sichern (z. B. durch Bürgerbus)	Gesamtstadt	kurzfristig	-	Stadt, ÖPNV-Träger	Stadt, ÖPNV-Träger
Maßnahme F.3.4	Räumliche Anbindung medizinischer Angebote an die Grundversorgung (räumliche Nähe Nahversorgungsbetriebe – Apotheke – Ärzte)	Innenstadt	mittel- bis langfristig	-	-	Stadt, Privat
Maßnahme F.3.5	Tagespflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen in den Ortsteilen etablieren	Gesamtstadt	mittelfristig	-	-	Stadt, Sozialträger

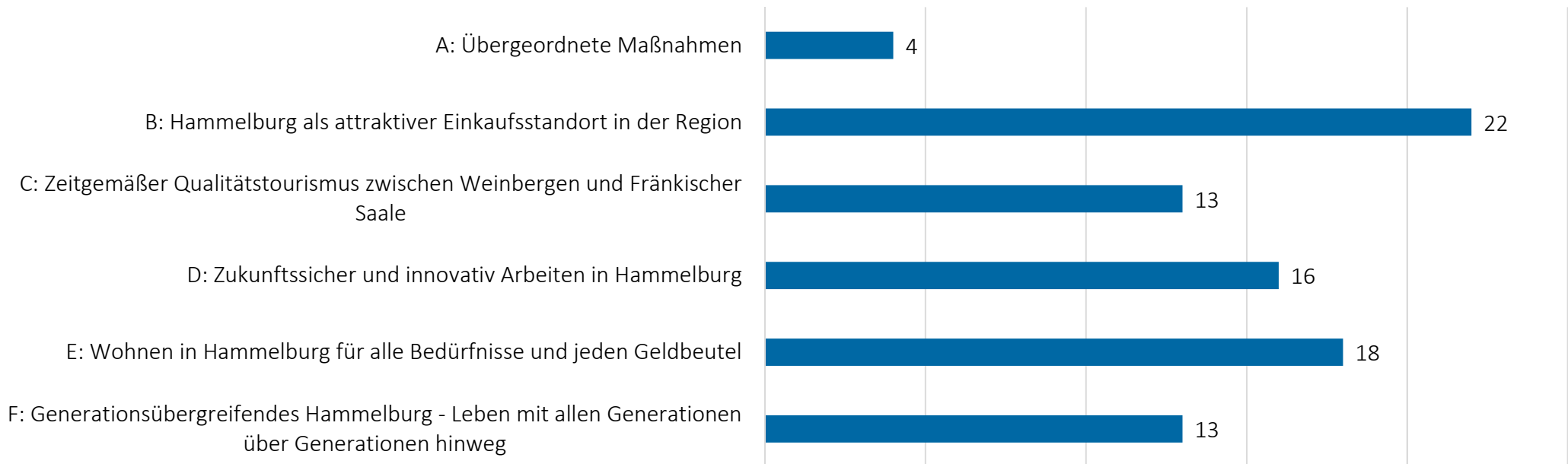
# HANDLUNGSFELD F: GENERATIONSÜBERGREIFENDES HAMMELBURG – LEBEN MIT ALLEN GENERATIONEN ÜBER GENERATIONEN HINWEG

		Räumlicher Umgriff Standortpriorität	Umsetzungs- horizont	Geschätzter Kostenrahmen	Unterstützende Finanzierungs- möglichkeiten	Beteiligte Akteure
<b>Ziel F.4</b>	<b>Schulcampus als nachhaltige Begegnungsstätte</b>					
Maßnahme F.4.1	Seniorenworkshops als Schul-AG (z. B. Umgang mit dem Internet, Smartphone etc. für Senioren – „Digitalpaten“)	Hochstein-Süd	kurz- bis mittelfristig	5 T€	Projektfonds	Seniorenbeirat, SchülerInnen
Maßnahme F.4.2	Öffentlich zugänglicher Mehrgenerationenspielplatz auf dem Schulcampus	Hochstein-Süd	kurzfristig	250 – 300 T€	Stadt, Projektfonds, Förderprogramme, ggf. StBauF	Stadt, ggf. StBauF
Maßnahme F.4.3	Maßnahmen zum Klimaschutz- und zur Klimafolgenanpassung konsequent auf neuem Schulcampus umsetzen	Hochstein-Süd	Daueraufgabe	-	-	Stadt

# Das Hausaufgabenheft ist prall gefüllt...

In der Fortschreibung ISEK 2022+ werden insgesamt **86 Maßnahmen** über alle Handlungsfelder hinweg formuliert. Diese verteilen sich wie folgt:

Abbildung 53: Maßnahmenkatalog ISEK 2022+



GMA 2022

Die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen sollte sukzessive realisiert werden. Dabei tritt die Stadt Hammelburg in der Regel als hauptverantwortlicher Akteur in Verbindung mit weiteren Institutionen/Fachförderstellen/Unternehmen etc. auf. Bei der zeitlichen Umsetzungsempfehlung handelt es sich um eine gutachterliche Einschätzung; die Ausweisung von „Prioritätsmaßnahmen“ ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit Verwaltung, der projekt- und prozessbegleitenden Lenkungsgruppe und Bürgern. Der angegebene Kostenrahmen ist als Einschätzung zu verstehen, der in Abhängigkeit von der konkreten Maßnahmenausgestaltung und -umsetzung sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Rohstoffknappheit, Lieferengpässen, Mangel an Fachpersonal etc. variieren kann. Wo es sich anbietet, wurden konkrete Förderprogramme benannt; andernfalls ist es Aufgabe der städtischen Wirtschaftsförderung, passende Förderkulissen zu erschließen. Die Umsetzung wird weiterhin von den finanziellen und personellen Ressourcen der Stadt Hammelburg abhängig sein.







# Prioritätsmaßnahme A.3

## Einrichtung eines öffentlich-privaten Projektfonds

<b>Handlungsfeld</b>	A: Übergeordnete Maßnahme
<b>Erläuterung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Einrichtung eines öffentlich-privaten Projektfonds im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Finanzierung von Maßnahmen der Innenstadtentwicklung</li> <li>/// Unterstützung lokaler Kooperationsaktivitäten zur Stärkung der lokalen Verantwortung und Aufwertung der Hammelburger Innenstadt</li> <li>/// Speisung des Projektfonds je zur Hälfte aus öffentlichen und privaten Mitteln (Beteiligungsakquise notwendig)</li> <li>/// Finanzierung investiver und nicht-investiver Maßnahmen (vor allem kleinere und wenig kostenträchtige Maßnahmen)</li> <li>/// Beispiele für Unterstützungsleistungen aus dem Projektfonds:             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Stadtmöblierung und Interaktionsgeräte (Sitzgelegenheiten, Kinder- und Seniorenspielgeräte)</li> <li>▪ Grüngestaltung des öffentlichen Raumes und Fassadenbegrünung</li> <li>▪ kulturelle und touristische Events sowie deren Bewerbung / Marketing</li> <li>▪ Einkaufsführer</li> </ul> </li> </ul>
<b>Räumlicher Umgriff / Standortpriorität</b>	Gesamtstadt
<b>Zeithorizont</b>	kurzfristig (ca. 3 Jahre)
<b>Kostenrahmen</b>	50 T€ / Jahr (öffentlicher Anteil)
<b>Finanzierungsmöglichkeiten</b>	50 % : 50 % öffentliche Hand (Kommune, StBauF) und private Akteure (z. B. Unternehmen, Private, Stiftungen, Vereine)
<b>Beteiligte Akteure</b>	Stadt, StBauF, ISEK-Lenkungsgruppe, örtlicher Gewerbe- und Stadtmarketingverein, Innenstadtakteure (Einzelhändler, Dienstleister, Tourismusanbieter), Vereine, private Initiativen, Stiftungen, Unternehmen
<b>Tools</b>	Runder Tisch, Social Media und städtische Printmedien für Berichterstattung, Bewerbung und Akquise

# Prioritätsmaßnahme B.2.1

Etablierung eines Nahversorgungsangebotes in der Innenstadt: Wiederbelebung des Kupsch-Leerstandes mit hochwertigem Nahversorgungsangebot

<b>Handlungsfeld</b>	B: Hammelburg als attraktiver Einkaufsstandort in der Region
<b>Erläuterung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Fertigstellung Sanierung Bahnhofstraße</li> <li> Umbau und Renovierung der leerstehende Immobilie Bahnhofstraße 48 in Hammelburg (ehemaliger Kupsch-Markt)</li> <li> Reaktivierung als Einzelhandelsgeschäft</li> <li> Ziel: hochwertiges Grundversorgungsangebot mit lokalen/regionalen Produkten</li> <li> Wertvoller Beitrag zur innerstädtischen Nahversorgung</li> <li> Stadt bereits im Gespräch mit potenziellen Betreibern, bislang ohne konkrete Interessenbekundungen</li> </ul>
<b>Räumlicher Umgriff / Standortpriorität</b>	Kupsch-Gebäude, Bahnhofstraße
<b>Zeithorizont</b>	kurzfristig (ca. 3 Jahre)
<b>Kostenrahmen</b>	Einzelfallprüfung
<b>Finanzierungsmöglichkeiten</b>	Immobilien Eigentümer, StBauF
<b>Beteiligte Akteure</b>	Stadt, Immobilien Eigentümer, mögliche Betreiber, StBauF, GMA
<b>Tools</b>	Aufbau einer gezielten Akquisestrategie und Konzepterarbeitung, Leerstandstool zur gezielten Vermittlung potenzieller Betreiber



GMA-Aufnahmen 2021

# Prioritätsmaßnahme C.1.4

## Wiederbelebung Schloss Saaleck

<b>Handlungsfeld</b>	C: Zeitgemäßer Qualitätstourismus zwischen Weinbergen und Saale
<b>Erläuterung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Schloss Saaleck ist „Schmuckkästchen“ der Stadt mit großer Ausstrahlungskraft in die Region</li> <li>/// visuell exponierte Lage über der Stadt sowie Standortverbindung mit Bayerischer Musikakademie und Kulturangeboten</li> <li>/// Schloss kann einen wichtigen Beitrag zur touristischen Entwicklung leisten (touristische Magnetfunktion)</li> <li>/// Weiterentwicklung des Hotellerie- und Beherbergungsangebotes in Hammelburg, z. B. in Richtung Tagungshotel</li> <li>/// Anbindung des Schlosses an die Innenstadt von übergeordneter Bedeutung, um Schlossbesucher in die Innenstadt zu bringen und Kaufkraftpotenziale zu binden</li> <li>/// Kopplung mit touristischen Angeboten, z. B. thematischer Wanderpfad von der Saale zum Schloss oder Entwicklung von Schlossfestspielen</li> </ul>
<b>Räumlicher Umgriff / Standortpriorität</b>	Schloss Saaleck
<b>Zeithorizont</b>	kurz- bis mittelfristig (ca. 5 Jahre)
<b>Kostenrahmen</b>	Einzelfallprüfung
<b>Finanzierungsmöglichkeiten</b>	Stadt
<b>Beteiligte Akteure</b>	Stadt, mögliche Betreiber, Bayerische Verwaltung der Schlösser, Gärten und Seen
<b>Tools</b>	Aufbau einer gezielten Akquisestrategie und Konzepterarbeitung



GMA-Aufnahmen 2021

# Prioritätsmaßnahme C.3.2

Verweilmöglichkeiten mit Beschattung und aktiver Kühlung an tourismusrelevanten Standorten im Stadtgebiet	
Handlungsfeld	C: Zeitgemäßer Qualitätstourismus zwischen Weinbergen und Saale (Querschnittsthema zu B: Hammelburg als attraktiver Einkaufsstandort in der Region)
Erläuterung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Vermeidung von Hitzeinseln im Stadtgebiet infolge zu intensiver Versiegelung und eines zu geringen (lokaltypischen) Baumbestandes</li> <li>/// Umwandlung grauer in grüne und blaue Infrastruktur (z. B. Entsiegelung von Flächen und Schaffung von grünen Inseln in zentralen Lagen)</li> <li>/// Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume und Schaffung von „Klimaoasen“</li> <li>/// Stärkung des urbanen Raums hinsichtlich seiner Resilienz angesichts zunehmender Extremwetterlagen (z. B. Hitze)</li> <li>/// Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der zentralen Innenstadt</li> <li>/// Schaffung von attraktiven Verweilmöglichkeiten, insbesondere für ältere Menschen</li> <li>/// Flächenentsiegelungen, Fassaden- und Dachbegrünungen, Erhöhung Vegetationsbestand, Errichten von Trinkwasserspendern, Wasserzerstäubung</li> </ul>
Räumlicher Umgriff / Standortpriorität	Marktplatz, Viehmarkt, Kirche, Schloss mit Laubengang, weitere tourismusrelevante Orte im Sanierungsgebiet
Zeithorizont	mittelfristig (3 – 5 Jahre)
Kostenrahmen	100 – 150 T€
Finanzierungsmöglichkeiten	Stadt, StBauF, Projektfonds, Förderprogramme
Beteiligte Akteure	Stadt, StBauF, lokale Unternehmen, Fachförderung
Tools	Entwicklung eines Gestaltungsleitfaden sowie Aufenthaltskonzepts für die Innenstadt



GMA-Aufnahmen 2022

# Prioritätsmaßnahme D.2.1

Sicherung und Ausbau der Anbindung des Lagerbergs an die Kernstadt, z. B. durch Taktverlängerung des Bürgerbusses, Verstetigung des „BW-Fürsorgebusses“ oder Einführung eines Ruftaxis

<b>Handlungsfeld</b>	D: Hammelburg als zukunftssicherer Arbeitsplatzstandort in der Region
<b>Erläuterung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>// ca. 2.500 Bedienstete der Bundeswehr inkl. Lehrgangsteilnehmer auf dem Lagerberg → bedeutender Teil der Stadtgesellschaft und Kundengruppe</li> <li>// Bundeswehr ist größter Arbeitgeber und Ausbilder vor Ort</li> <li>// integraler Bestandteil der Stadt (Einbindung der Soldaten in das lokale Vereinsleben, Kulturveranstaltungen, Sport, Kirche)</li> <li>// „Botschafter der Region“ gegenüber Lehrgangsteilnehmern (ca. 1.200 / Jahr in Hammelburg → hohes Kaufkraft- und Nachfragepotenzial, das in der Stadt gebunden werden kann)</li> <li>// Lagerberg ist größter Stadtteil von Hammelburg, aber faktisch ohne Anbindung („Ankunft am Bahnhof und dann nicht weiter“ → nicht mehr jeder verfügt über ein eigenes Fahrzeug)</li> <li>// unzureichende und unsichere Anbindung des Lagerberges an das Radwegenetz</li> <li>// Teilnahme der Soldaten am öffentlichen Stadtleben durch leistungsfähige und attraktive ÖPNV-Anbindung ermöglichen             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokale Wirtschaft profitiert grundsätzlich von Anwesenheit der Soldaten und Lehrgangsteilnehmer (Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke, Blumen/Floristik, Apotheke, Fahrräder, Werkstätten etc.)</li> <li>▪ erhebliches Kundenpotenzial für lokale Gastronomie kann aufgrund fehlender Anbindung („das Bier nach Feierabend“) nicht gebunden werden</li> </ul> </li> </ul>
<b>Räumlicher Umgriff / Standortpriorität</b>	Innenstadt/Marktplatz, Lagerberg
<b>Zeithorizont</b>	kurzfristig (ca. 3 Jahre)
<b>Kostenrahmen</b>	20 – 40 T€ (im Sinne einer Anschubfinanzierung)
<b>Finanzierungsmöglichkeiten</b>	Projektfonds, Förderprogramme zu Mobilität
<b>Beteiligte Akteure</b>	Stadt, Betreiber des Bürgerbusses, Bundeswehr, Fachförderung
<b>Tools</b>	Runder Tisch








GMA-Aufnahmen 2021



# Prioritätsmaßnahme D.3.1

## Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes

<b>Handlungsfeld</b>	D: Hammelburg als zukunftssicherer Arbeitsplatzstandort in der Region
<b>Erläuterung</b>	<p>  Eine Aufgabe der Wirtschaftsförderung ist es, Flächenangebote für neue Unternehmen zu schaffen und damit die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Hammelburg voranzubringen. Zur Bewältigung dieser Aufgabe sind gerade die nachstehenden Faktoren von besonderer Wichtigkeit:           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Beurteilung der derzeitigen Gewerbefächensituation,</li> <li>▪ die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs für einzelne Wirtschaftsbereiche sowie</li> <li>▪ die Analyse von Entwicklungsmöglichkeiten und –notwendigkeiten unter Berücksichtigung der bestehenden regionalen Rahmenbedingungen (Stichwort u. a. Flächensparen)</li> <li>▪ Identifikation von Flächenreserven, Potenzialflächen sowie Nachverdichtungspotenzialen</li> <li>▪ Betrachtung interkommunaler Entwicklungsmöglichkeiten</li> </ul> </p> <p>  Definition von Entwicklungsstrategien              Erarbeitung von Handlungsempfehlungen und Festlegung räumlicher Entwicklungsschwerpunkte (Welche Gewerbeformen an welchem Standort?), Entwicklung Handwerkerpark              Gewerbeentwicklung im Zusammenhang mit Umsetzung „Hochstein-Süd“ (Stichwort: „passendes Gewerbe“)              Festlegung von Bewertungskriterien für die Vergabe von Gewerbeflächen         </p>
<b>Räumlicher Umgriff / Standortpriorität</b>	Gesamtstadt
<b>Zeithorizont</b>	kurzfristig / umgehend
<b>Kostenrahmen</b>	10 – 15 T€
<b>Finanzierungsmöglichkeiten</b>	Stadt, Förderprogramme
<b>Beteiligte Akteure</b>	Stadt, GMA, Fachförderung
<b>Tools</b>	-



GMA-Darstellung 2022

# Prioritätsmaßnahme E.1.4

## Nachnutzung des alten Schulstandortes für bezahlbares, bedarfsorientiertes Wohnen

<b>Handlungsfeld</b>	E: Wohnen in Hammelburg für alle Altersgruppen und für jeden Geldbeutel
<b>Erläuterung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">/</span> Brachfallen des derzeitigen Schulstandortes an der Kissinger Straße / Von-der-Tann-Straße im Zuge der Entwicklung „Hochstein-Süd“ (Neuentwicklung moderner Schulcampus)</li> <li><span style="color: blue;">/</span> Entwicklungschance des dann ehemaligen Schulstandortes für Wohnnutzung           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarfsorientiert (zielgruppenbezogen, für Jung und Alt, für Azubis und Senioren)</li> <li>▪ bezahlbar („für jeden Geldbeutel“)</li> </ul> </li> <li><span style="color: blue;">/</span> Umsetzung nachhaltiger, klimagerechter Wohnbaustrategien (u. a. Geschosswohnungsbau, Nutzung alternativer Energiequellen, E-Mobilität)</li> </ul>
<b>Räumlicher Umgriff / Standortpriorität</b>	Alter Schulstandort, Kissinger Straße / Von-der-Tann-Straße
<b>Zeithorizont</b>	mittelfristig (3 – 5 Jahre)
<b>Kostenrahmen</b>	-
<b>Finanzierungsmöglichkeiten</b>	-
<b>Beteiligte Akteure</b>	Stadt, Wohnungsbauunternehmen
<b>Tools</b>	Runder Tisch

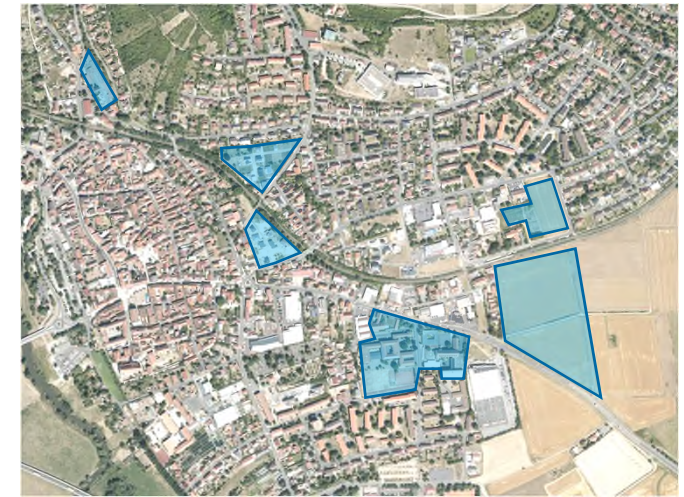


GMA-Aufnahmen 2021

# Prioritätsmaßnahme E.4.1

## Flächensparender Umgang mit Wohnbauland gemäß Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ / Nachverdichtung

<b>Handlungsfeld</b>	E: Wohnen in Hammelburg für alle Altersgruppen und für jeden Geldbeutel
<b>Erläuterung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">//</span> Orientierung am Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ mit dem Ziel der Verkehrs- und somit CO<sub>2</sub>-Reduktion durch integrierte, innenstadtnahe Wohnraumangebote</li> <li><span style="color: blue;">//</span> insbesondere Nach- und Umnutzung bereits erschlossener Baugebiete (z. B. ehemaliger Bauhof, alter Schulstandort)</li> <li><span style="color: blue;">//</span> Schaffung von bedarfsorientiertem und bezahlbarem Wohnraum, vor allem für Familien und Senioren</li> </ul>
<b>Räumlicher Umgriff / Standortprioritäten</b>	Gesamtstadt
<b>Zeithorizont</b>	Daueraufgabe
<b>Kostenrahmen</b>	-
<b>Finanzierungsmöglichkeiten</b>	-
<b>Beteiligte Akteure</b>	Stadt
<b>Tools</b>	Bauleitplanung, d. h. Anpassung des FNP (z. B. für den Bereich „Hochstein-Mitte“), bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan



GMA-Bearbeitung 2022 (Kartenhintergrund: © Nokia, Microsoft)

## Prioritätsmaßnahme E.4.3

### Energetische Sanierung und Nutzung von PV-Anlagen

<b>Handlungsfeld</b>	E: Wohnen in Hammelburg für alle Altersgruppen und für jeden Geldbeutel
<b>Erläuterung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: #0056b3;">//</span> wichtiger Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Neutralität</li> <li><span style="color: #0056b3;">//</span> Reduktion des Ressourcen- und Energieverbrauchs durch Nutzung alternativer / regenerativer Energiequellen</li> <li><span style="color: #0056b3;">//</span> Nutzung der zahlreichen Dachflächen, sofern sich diese für eine effiziente Nutzung von Solarenergie eignen (Stellung, Winkel etc.)</li> <li><span style="color: #0056b3;">//</span> energetische Sanierung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und seiner äußeren Erscheinung</li> </ul>
<b>Räumlicher Umgriff / Standortpriorität</b>	Gesamtstadt
<b>Zeithorizont</b>	kurz- bis mittelfristig (ca. 3 – 5 Jahre)
<b>Kostenrahmen</b>	Einzelfallprüfung
<b>Finanzierungsmöglichkeiten</b>	Stadt, KfW, Förderprogramme
<b>Beteiligte</b>	Stadt, Fachförderung
<b>Tools</b>	(fortgeschriebene) Gestaltungssatzung



GMA-Aufnahmen 2021





## Prioritätsmaßnahme F.2.2

Öffentliche Freizeiteinrichtungen für alle Alters- und Zielgruppen (z. B. Bouleanlage, Schachanlage, Bewegungspark für Senioren; Skater-Park, öffentliches Beachvolleyball für Jugendliche)

Handlungsfeld	F: Generationsübergreifendes Hammelburg – Leben mit allen Generationen über Generationen hinweg
Erläuterung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Innenstadt als multifunktionaler Begegnungsort der Generationen im Sinne eines Sozialraums</li> <li>/// Kommunikations- und Treffpunktfunktion</li> <li>/// Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität</li> <li>/// vielfältig genutzter öffentlicher Raum als lebendiger Ort für alle Generationen („Anlass, sich in der Stadt aufzuhalten abseits kommerzieller Nutzungen und Bedürfnissen“)</li> <li>/// Ziel: Bürgerinnen und Bürger und Gäste der Stadt in die Stadt bringen und dort halten, Frequenzerhöhung durch Verweilen in der Innenstadt, wenn diese (wieder) Ziel für private Treffen wird</li> </ul>
Räumlicher Umgriff / Standortpriorität	Innenstadt
Zeithorizont	kurz- bis mittelfristig (ca. 3 – 5 Jahre)
Kostenrahmen	Einzelfallprüfung
Finanzierungsmöglichkeiten	Stadt, StBauF, Projektfonds
Beteiligte Akteure	Stadt, StBauF, lokale Vereine, Interessenvertretungen, Private
Tools	(fortgeschriebene) Gestaltungssatzung

# Prioritätsmaßnahme F.3.2

Sicherung des medizinischen Angebots durch Standortkonzentration in der Innenstadt: Ärztehaus in Standortverbindung mit Apotheke, nahversorgungsrelevanten Angeboten aus Einzelhandel und Dienstleistung

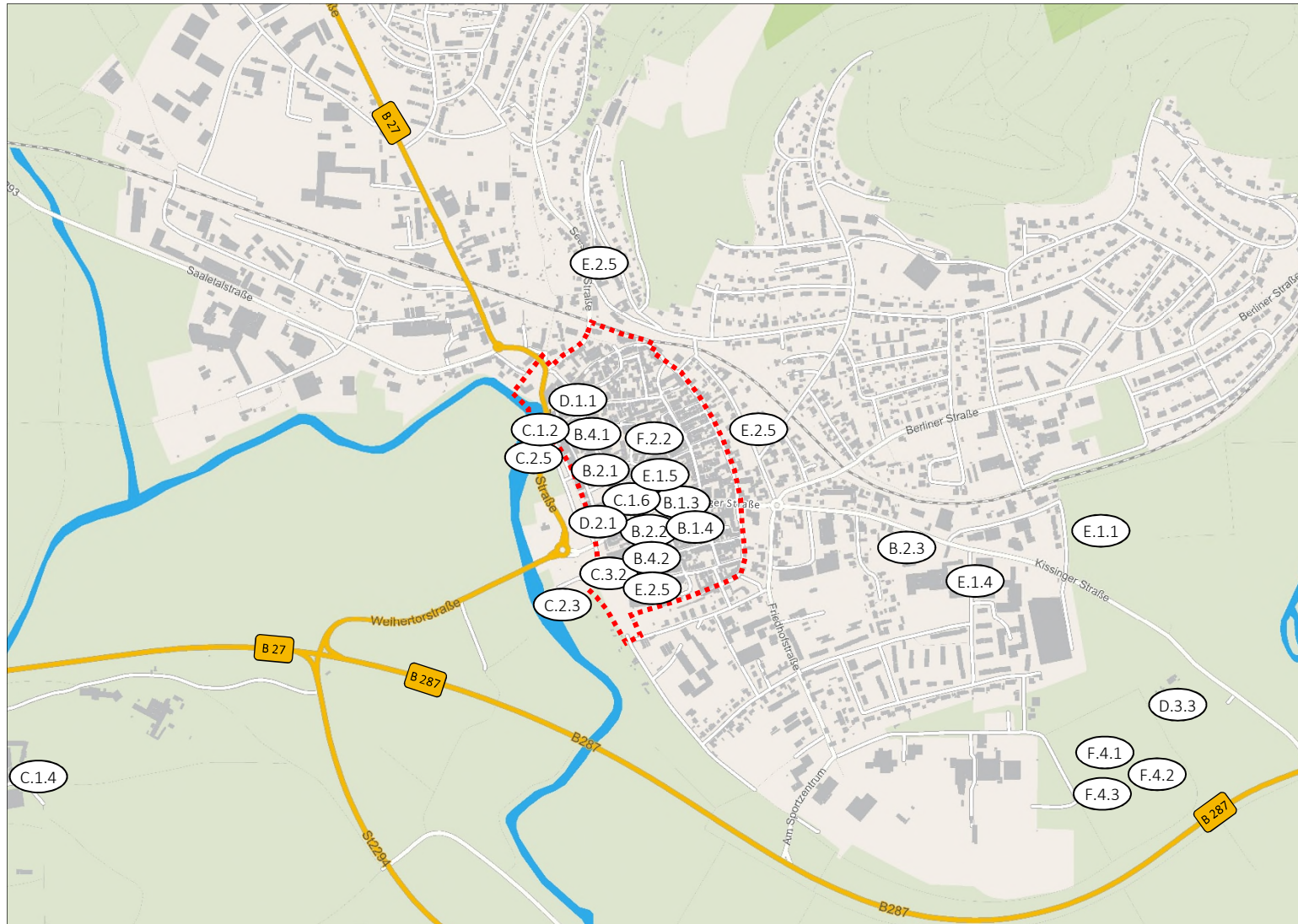
<b>Handlungsfeld</b>	F: Generationsübergreifendes Hammelburg – Leben mit allen Generationen über Generationen hinweg
<b>Erläuterung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>  Personen- und haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Angebote der medizinischen Versorgung sind wichtige Bestandteile einer zukunftsfähigen Nahversorgung.         </li> <li>  Lage möglicher medizinischer Angebote im Stadtgebiet ist an Bedürfnissen mobilitätseingeschränkter Personengruppen / lebenserfahrenen Bevölkerungsgruppe auszurichten (Nähe zu ÖPNV-Haltestellen, Aufzug, Gemeinschaftspraxen für kurze Wege; Stichwort: „keine Versorgungsangebote am Stadtrand auf dem Berg“)         </li> <li>  Standorte mit räumlicher Konzentration eines potenziellen medizinischen Angebots auf zentral gelegenen Praxisflächen in der Nähe der Nahversorgungsangebote (u. a. Apotheke, Lebensmitteleinzelhandel) empfohlen (Stichworte: Angebotsbündelung, funktionales Gewicht / kritische Masse, Frequenzschaffung).         </li> <li>  Vor dem Hintergrund der kassenärztlichen bzw. kassenzahnärztlichen Bedarfsplanung und damit verbundenen Vergaberichtlinien für Praxiszulassungen ist festzuhalten, dass die Stadt Hammelburg selbst keinen Einfluss auf den letztendliche Ansiedlungserfolg eines medizinischen Versorgungsangebotes hat.         </li> </ul>
<b>Räumlicher Umgriff / Standortpriorität</b>	Innenstadt
<b>Zeithorizont</b>	mittel- bis langfristig (ca. 10 Jahre)
<b>Kostenrahmen</b>	Einzelfallprüfung
<b>Finanzierungsmöglichkeiten</b>	Stadt, Förderprogramme, ggf. StBauF
<b>Beteiligte Akteure</b>	Stadt, KVB/KZVB, ansässige Ärzte, Fachförderung, ggf. StBauF
<b>Tools</b>	Runder Tisch



GMA-Aufnahmen 2022

# Maßnahmenkarte

Karte 16: Maßnahmenkarte für die Kernstadt von Hammelburg



## Legende

- Sanierungsgebiet im Rahmen der bestehenden VU

*In nebenstehender Karte sind die räumlich zu verortenden Maßnahmen abgebildet.*

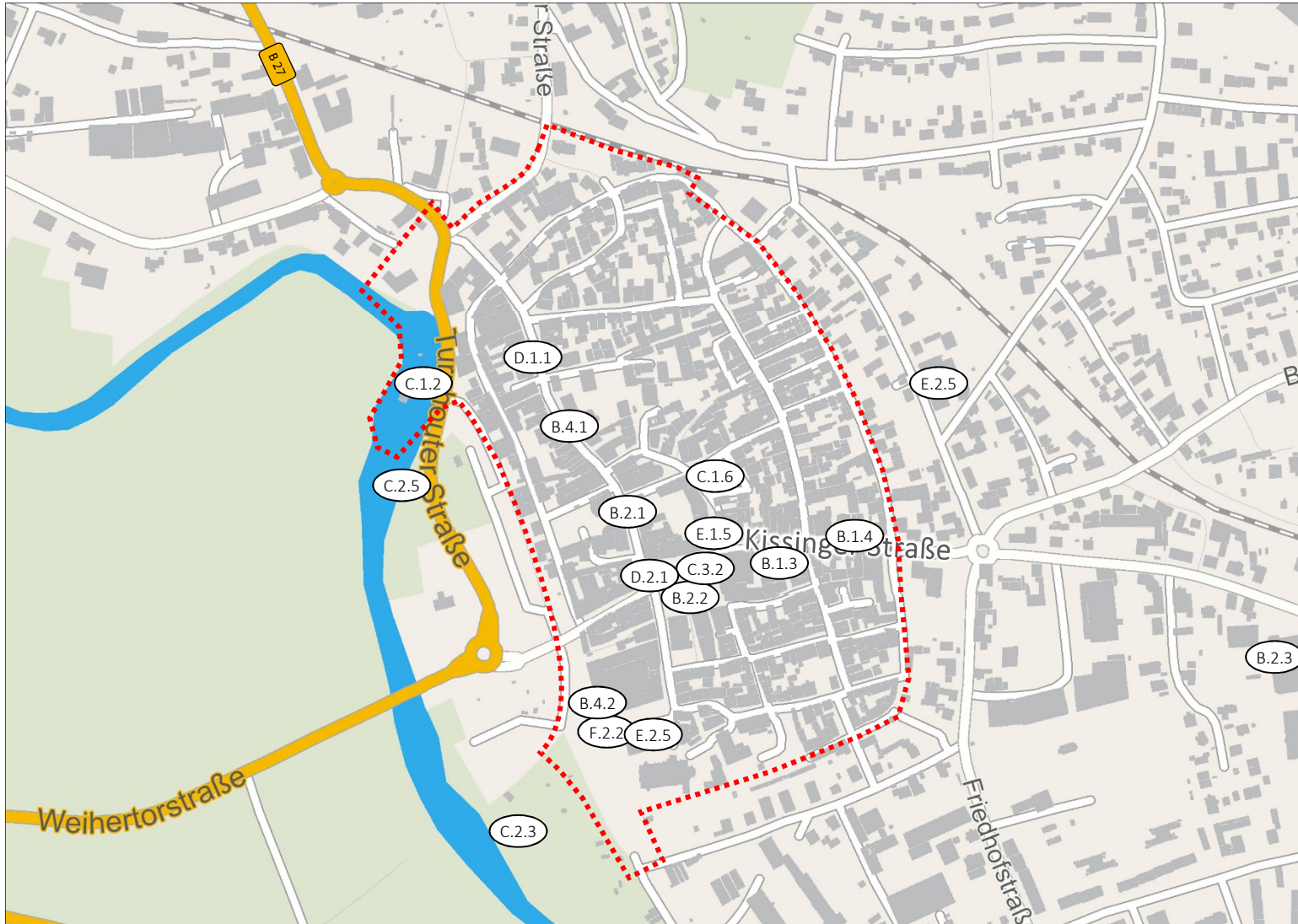
*Qualitative bzw. übergeordnete Maßnahmen der Stadtentwicklung in Hammelburg sind der vorstehenden Auflistung zu entnehmen*

*Hinweis auf die Denkmalliste i. R. der TÖB-Beteiligung*

Bearbeitung: GMA 2022  
 Kartengrundlage: Stadt Hammelburg 2021 sowie GfK GeoMarketing 2021

# Maßnahmenkarte

Karte 17: Maßnahmenkarte für die Hammelburg Innenstadt



## Legende

- ..... Sanierungsgebiet im Rahmen der bestehenden VU

*In nebenstehender Karte sind die räumlich zu verortenden Maßnahmen abgebildet.*

*Qualitative bzw. übergeordnete Maßnahmen der Stadtentwicklung in Hammelburg sind der vorstehenden Auflistung zu entnehmen.*

*Hinweis auf die Denkmalliste i. R. der TÖB-Beteiligung.*

Bearbeitung: GMA 2022  
Kartengrundlage: Stadt Hammelburg 2021 sowie GfK GeoMarketing 2021





AKTUALISIERUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTE

# Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Hammelburger Einzelhandels wurde zuletzt im Jahr 2013 ein Einzelhandelskonzept im Rahmen des damaligen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch die GMA erarbeitet und von der Stadt Hammelburg beschlossen.

Das Einzelhandelskonzept dient auch in seiner fortgeschriebenen Version als Grundlage zur Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung in Hammelburg.

## Städtebauliche Zielsetzungen

Als wesentliche Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung wurden im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 folgende Ziele formuliert:

- /// Stabilisierung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Hammelburg,
- /// Stärkung und Attraktivierung der innerstädtischen Einzelhandelslagen,
- /// Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen wohnortnahen Grundversorgung.

Die Stadt Hammelburg hat in den vergangenen Jahren erfolgreich an der Umsetzung der formulierten Ziele gearbeitet. So wird mit der Entwicklung des Areals „Hochstein-Süd“ ein wichtiger Aspekt der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt mit Einrichtungen des gehobenen Bedarfs erfüllt und auf diese Weise weiterentwickelt. Auch der mittlerweile „eingewachsene“ Versorgungsstandort auf dem ehemaligen Schlereth-Areal trägt zur Nahversorgung der Innenstadtbewohner bei. Die Bemühungen sollten daher auch in die Zukunft getragen werden, weshalb die übergeordneten

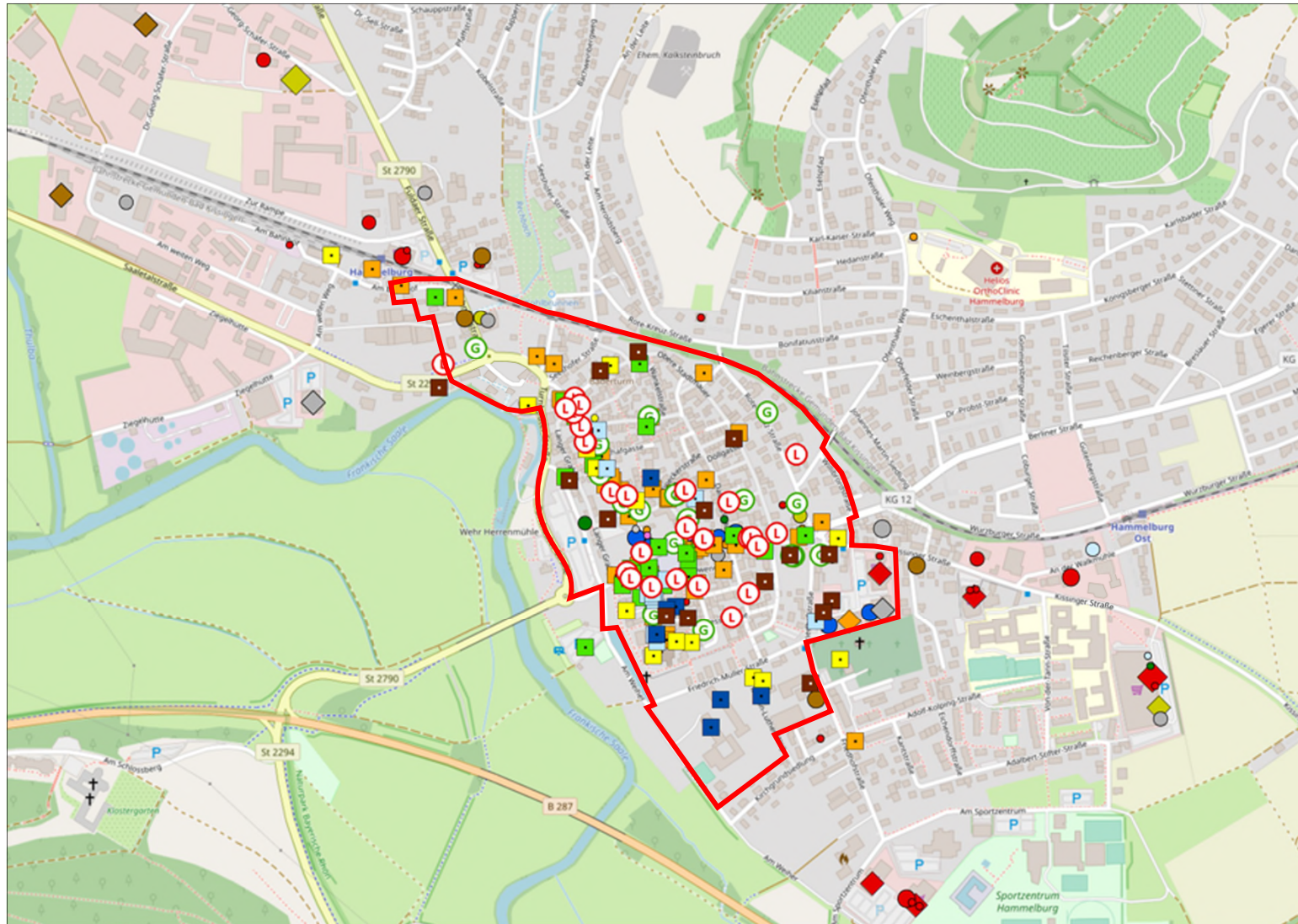
städtebaulichen Entwicklungsziele durch die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes nicht verändert werden und in gleicher Form weiterhin als Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Hammelburg dienen. Sie behalten somit auch in der Zukunft Relevanz für die städtebauliche Entwicklung.

## Standortkonzept

Im Vergleich zur letzten Fortschreibung haben sich an der standorträumlichen Einzelhandelsentwicklung in Hammelburg keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Der zuletzt in den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Hammelburg“ aufgenommene Versorgungsstandort an der Kissinger Straße (ehemaliges Schlereth-Areal) hat sich erfolgreich etabliert und wird von den Bürgerinnen und Bürgern sowie Auswärtigen sehr gut angenommen. Der Bereich unterstützt die wohnortnahe Nahversorgungsfunktion in geeigneter Weise und ist auch für einen Gutteil Innenstadtbewohnern fußläufig erreichbar. Neue Standortumgriffe, die Einfluss auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Hammelburg hätten, wurden seit 2013 nicht erschlossen.

# Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hammelburg“



## Legende

### Verkaufsflächengrößen

- ◇ 800 m<sup>2</sup> VK und mehr
- 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- 100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
- unter 100 m<sup>2</sup> VK

### Sortimente & Nutzungen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit, Kultur (inkl. Glaubenseinrichtungen)
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Ⓞ Gesundheit / Pflege
- Ⓞ Spielhallen / Wettbüros

Bearbeitung: GMA 2022  
Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende

# Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

## Sortimentskonzept

Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die Sortimente des Innenstadt-, Nahversorgungs- und sonstigen Bedarfs und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels. Folgende Begriffe werden im Rahmen des Sortimentskonzeptes in Anlehnung an die Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020 verwendet:

- /// Sortimente des Innenstadtbedarfs
- /// Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
- /// Sortimente des sonstigen Bedarfs

Bei der Aktualisierung des Sortimentskonzeptes für Hammelburg werden folgende wesentliche Änderungen zur Weiterentwicklung im Sinne der Rechtssicherheit und einer vereinfachten Handhabung im Vergleich zur letzten Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 (übernommen für das ISEK 2013) empfohlen:

- /// Einführung der Kategorie der Sortimente des Nahversorgungsbedarfs mit den Sortimentsgruppen Blumen/Floristik, Drogeriewaren (inkl. Kosmetik, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren und Getränke), Pharmazeutische Produkte / Arzneimittel (Apothekerwaren), Zeitungen, Zeitschriften
- /// Auflösung der Sortimente Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, da kein Einzelhandel im engeren Sinn
- /// Auflösung der Sortimente Kfz / Motorräder / Landmaschinen, da kein Einzelhandel im engeren Sinn

- /// Auflösung des Sortiments Geschenkartikel, da unbestimmt und nicht zuzuordnen
- /// Weiterentwicklung des Baby- und Kleinkindsortiments und Aufteilung in kleinteiligen (zentrenrelevant) und großteiligen (nicht-zentrenrelevant) Baby- und Kleinkindbedarf

Abbildung 54: Kriterien zur Einordnung der Sortimente

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	
///	hohe Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung
///	häufige Nachfrage (mehrmals pro Woche)
///	räumliche Nähe von zentraler Bedeutung
Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrelevant)	
///	Magnetfunktion, Steigerung der Attraktivität der Innenstadt
///	geeignet für einen leichten Transport (fußläufig ohne Pkw)
///	geringe bis mittlere Flächenansprüche
///	Bestandteil des innerstädtischen Branchenmix'
///	Synergien mit anderen Sortimenten in der Innenstadt
Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht-zentrenrelevant)	
///	hohe Flächenansprüche
///	Beschaffenheit des Sortimentes erfordert oftmals einen Transport mit dem Pkw
///	nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen (z. B. Möbel)
///	keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten
///	keine Bedeutung als Frequenzbringer
///	eher aperiodische, seltene Nachfrage

GMA 2022

# Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

Nachfolgende Übersicht stellt die Einstufung der Sortimente in Hammelburg dar. Sie wurde auf Basis des LEP Bayern 2020 und den vorangestellten Aspekten unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Hammelburg entwickelt.

Die kommunale Bauleitplanung kann zwei Wege wählen:

- // die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- // die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

**Abbildung 55: Sortimentsliste für die Stadt Hammelburg („Hammelburger Liste“)**

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrelevant)	Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht-zentrenrelevant)
<ul style="list-style-type: none"> <li>// Blumen/Floristik</li> <li>// Drogeriewaren (inkl. Kosmetik, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel)</li> <li>// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren und Getränke)</li> <li>// Pharmazeutische Produkte / Arzneimittel (Apothekerwaren)</li> <li>// Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Antiquitäten und Kunstgegenstände</li> <li>// Baby- und Kinderartikel (kleinteilig, z. B. Bekleidung, Schuhe)</li> <li>// Bekleidung (gemischtes Sortiment, inkl. Wäsche)</li> <li>// Bücher</li> <li>// Brillen und -zubehör/optische Erzeugnisse, Hörgeräte/akustische Erzeugnisse, Feinmechanik</li> <li>// Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik, Information- und Kommunikationstechnik, Telekommunikation; „braune Ware“), Fotobedarf</li> <li>// Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik</li> <li>// Haus- und Heimtextilien (inkl. Bettwaren, Gardinen, Stoffe, Kurzwaren/Handarbeitsbedarf)</li> <li>// Medizinisch-orthopädische Produkte / Sanitätswaren</li> <li>// Musikinstrumente / Musikalien</li> <li>// Papier-, Bastel- und Schreibwaren, kleinteilige Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Möbel)</li> <li>// Schuhe, Lederwaren</li> <li>// Spielwaren</li> <li>// Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe, kleinteilige Sport-/Campingartikel)</li> <li>// Uhren, Schmuck</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Autoteile und Zubehör</li> <li>// Baby- und Kinderartikel (großteilig, z. B. Kinderwägen, Wickelkommoden, Sitzschalen)</li> <li>// Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse inkl. Badeinrichtung</li> <li>// Boote und Zubehör</li> <li>// Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>// Campingartikel (großteilig)</li> <li>// Elektrogroßgeräte, Haushaltsgeräte („weiße Ware“)</li> <li>// Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen</li> <li>// Lampen und Leuchten (inkl. Zubehör)</li> <li>// Möbel (inkl. Küchen- und Badmöbel, Matratzen)</li> <li>// Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer etc.)</li> <li>// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>// Zooartikel, Tiernahrung, Tiere</li> <li>// sonstige Sortimente (z. B. Erotik, Waffen)</li> </ul>

GMA-Empfehlung 2022 auf Grundlage des erhobenen Angebotsbestandes und der städtebaulichen Zielsetzungen

# Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss innenstadt- / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Die Umsetzung der nachfolgend formulierten Empfehlungen ist vor dem Hintergrund der örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

**Abbildung 56: Steuerungsregime des Einzelhandels in Hammelburg**

Zentraler Versorgungsbereich	Kernsortimente des Innenstadtbedarfs	Kernsortimente des Nahversorgungsbedarfs	Kernsortimente des sonstigen Bedarfs	kein zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt Hammelburg	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	
	kleinflächig*/**, großflächig***	kleinflächig, großflächig****	kleinflächig	Nahversorgungslagen und -standorte
	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	klein- und großflächig möglich	dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen (aktuell nicht vorhanden)

\* Einzelfallprüfung erforderlich: keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt; Abgleich mit städtebaulichen Zielsetzungen; Erhaltung des Nahversorgungsschwerpunktes (Ziel ist die standortangepasste Arrondierung des Nahversorgungsangebots).

\*\* Begrenzung der Randsortimente des Innenstadtbedarfs auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch auf 100 m<sup>2</sup> VK je Einzelsortiment.

\*\*\* ZVB „Innenstadt Hammelburg“ ist Vorranggebiet für innenstadtrelevante Kernsortimente. Bei Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt ist eine Standortalternativenprüfung erforderlich, die das Fehlen geeigneter Potenzialflächen innerhalb des ZVB nachweist. Weiterhin dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sein.

\*\*\*\* Einzelfallprüfung ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erforderlich: keine negative Auswirkungen auf die Innenstadt und bestehende städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und -standorte.

GMA-Empfehlung 2022 auf Grundlage des erhobenen Angebotsbestandes und der städtebaulichen Zielsetzungen

# Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

Ergänzend zu den allgemeinen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Hammelburg sind weitergehende Regelungen insbesondere zu den innenstadtrelevanten Randsortimenten großflächiger Betriebe mit Kernsortimenten des sonstigen Bedarfs sowie Handwerksbetrieben mit Regelungen zu ergänzender Verkaufsfunktion zu treffen, um diesen Betrieben Entwicklungsspielräume für einen langfristigen wirtschaftlichen Betrieb der Standorte zu ermöglichen, ohne dabei die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu beeinträchtigen.

Folgende zusätzliche Regelungen werden daher für die Stadt Hammelburg empfohlen:

## Begrenzung der Randsortimente des Innenstadtbedarfs

Innenstadtrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß der „Hammelburger Sortimentsliste“ sind auf max. 10 % der betrieblichen Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal auf 100 m<sup>2</sup> VK pro Einzelsortiment zu begrenzen.

## Bestandsschutz

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung und zur marktgerechten Entwicklung des Standortes ist bestehenden Betrieben zudem eine gewisse Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Hammelburg und im Umland hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

## Handwerkerregelung / Annex-Handel

Flächen für den Verkauf von Waren von Produktions- oder Handwerksbetrieben an den Endverbraucher sind zulässig, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Dies ist bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes der Fall. Die maximale Verkaufsfläche darf insgesamt jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> betragen.

# Beschluss, Anwendung und Erfolgskontrolle

Das vorliegende integrierte Stadtentwicklungskonzept 2022+ für die Stadt Hammelburg wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Hammelburg, der Lenkungsgruppe sowie unter der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern und Gästen der Stadt Hammelburg. Unterstützt wurden die Erkenntnisse durch ein umfassendes Befragungsset.

Um eine Verbindlichkeit dieser sogenannten informellen Planung herzustellen, sind folgende Punkte notwendig:

- /// **Beschluss des ISEK 2022+ (inkl. Einzelhandelskonzept) durch den Stadtrat von Hammelburg** als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage der vorliegenden Analyse. Damit ist das ISEK 2022+ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten.
- /// **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung:** Es sollte geprüft werden, wie die Empfehlungen in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten vor allem im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des ISEK 2022+ entgegensteht. Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.
- /// **Ziel** der Stadt Hammelburg muss es sein, sich als Wohn-, Wirtschafts- und Versorgungsstandort sowie als Tourismus- und Kulturort weiter zu profilieren und die vorhandenen Infrastrukturen für verschiedenste

Nutzer und Akteure weiter zu optimieren. Das Konzept ist so angelegt, dass ein flexibles Reagieren auf neue Herausforderungen möglich ist (und sein muss).

- /// Schlussendlich haben Erfahrungen auch aus anderen Städten gezeigt, dass es nicht ausreichend ist, ein gutes ISEK zu erarbeiten und dieses zu beschließen; vielmehr geht es um einen fortwährenden Umsetzungsprozess, getragen von allen Beteiligten.
- /// Die **Erfolgskontrolle** erfolgt durch regelmäßiges Monitoring und Projekt-/Maßnahmenevaluation. Auf diese Weise können Informationen zur aktuellen Situation gesammelt und Fehlentwicklungen ggf. frühzeitig erkannt werden. Auch die Überprüfung der Ziele und Maßnahmenumsetzung ist so möglich. Sollten sich Fehlentwicklungen herausstellen oder unvorhersehbare Herausforderungen auf die Stadtentwicklung zukommen, sind Ziele anzupassen und geeignete Maßnahmen zu wählen.

**Der vorliegende Bericht ist zzgl. aller Anlagen als aktuelle Grundlage der Stadtentwicklung von Hammelburg zu verstehen. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das in der Regel alle zehn Jahre einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.**



# GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.



Gefördert durch:



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Auftragnehmer: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Westenriederstraße 19  
80331 München

Telefon: 089 210 1992-21  
Mail: [office.muenchen@gma.biz](mailto:office.muenchen@gma.biz)



Auftraggeber: Stadt Hammelburg  
Am Marktplatz 1  
97762 Hammelburg

Telefon: 09732 902-355  
Mail: [bauverwaltung@hammelburg.de](mailto:bauverwaltung@hammelburg.de)

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

