



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

# **Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der ARGE Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid**

**Konzept**

Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung  
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Huckarder Straße 12 ▪ 44147 Dortmund ▪ T 0231 5345550-0 ▪ F 0231 5345550-29  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

**Bearbeiter:**

Dr. rer. pol. D. Acocella  
Dipl.-Geograph P. Helbig  
Dipl.-Ing. I. Nagorny

**11.03.2011**



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG</b>	<b>3</b>
2.1 HANDESENDogene UND -EXOGENE FAKTOREN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG .....	4
2.2 STÄDTEBAULICHE WIRKUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG .....	8
<b>3. IST-ANALYSE DES EINZELHANDELS</b>	<b>10</b>
3.1 METHODIK UND DATENGRUNDLAGEN.....	10
3.2 ANALYSE DES EINZELHANDELSANGEBOTS .....	11
3.3 ANALYSE DER NAHVERSORGUNGSSITUATION .....	15
<b>4. STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>20</b>
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE .....	20
4.2 BAMBERG.....	22
4.2.1 A-Zentrum Bamberg Innenstadt.....	25
4.2.2 Weitere Zentren (Stadtteil-/ Quartierszentren).....	29
4.2.2.1 B2-Zentrum Gartenstadt .....	30
4.2.2.2 B2-Zentrum Pödeldorfer Straße/ Brenner Straße .....	31
4.2.2.3 B2-Zentrum Berliner Ring/ Pödeldorfer Straße .....	32
4.2.2.4 B2-Zentrum Gaustadter Hauptstraße.....	34
4.2.2.5 C2-Zentrum Wunderburg (potenzielles B2-Zentrum) .....	35
4.2.2.6 C2-Zentrum Troppauplatz .....	37
4.2.2.7 C2-Zentrum Grafensteinstraße/ Zollnerstraße.....	38
4.2.2.8 C2-Zentrum Graf-Stauffenberg-Platz .....	39
4.2.2.9 C2-Zentrum Babenbergerring.....	40
4.2.3 Einzelstandorte .....	41
4.2.3.1 Einzelstandort Caspersmeyerstraße.....	41
4.2.3.2 Einzelstandort Schützenstraße.....	41
4.2.3.3 Einzelstandort Ottostraße .....	42
4.2.3.4 Einzelstandort Münchner Ring/ Gereuthstraße .....	43
4.2.3.5 Einzelstandort Moosstraße .....	44
4.2.4 Sonderstandort Würzburger Straße .....	45
4.3 BISCHBERG.....	46
4.3.1 C1-Zentrum Bischberg .....	47
4.4 HALLSTADT.....	49
4.4.1 B1-Zentrum Hallstadt .....	51
4.5 HIRSCHAID.....	54
4.5.1 B1-Zentrum Hirschaid .....	56
4.5.2 Einzelstandort Sassanfahrt (Potenzielles C2-Zentrum).....	58
4.5.3 Sonderstandort Sassanfahrender Hauptstraße.....	59
<b>5. HIERARCHISIERUNG DER EINZELHANDELSSTÄNDORTE</b>	<b>60</b>
5.1 ZENTRENHIERARCHIE .....	60



5.2	ZENTREN UND NICHT INTEGRIERTE STANDORTE (NI).....	65
<b>6.</b>	<b>VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE</b> .....	<b>67</b>
6.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	67
6.2	PERSPEKTIVEN FÜR DEN EINZELHANDEL .....	68
6.3	NACHFRAGE: ANNAHMEN ZU ENTWICKLUNG UND KAUFKRAFTPOTENZIAL .....	68
6.4	ANNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSSSEITE .....	69
6.5	PROGNOSEERGEBNISSE .....	72
6.5.1	Verkaufsflächenspielraum im Gebiet der ARGE insgesamt.....	72
6.5.2	Verkaufsflächenspielräume nach Zentrenrelevanz .....	73
<b>7.</b>	<b>BAURECHTSANALYSE</b> .....	<b>78</b>
7.1	METHODISCHES VORGEHEN.....	78
7.2	ANALYSE DER BEBAUUNGSPLÄNE .....	81
7.2.1	Allgemeine Problematik .....	81
7.2.2	Analyse ausgewählter Bebauungspläne .....	83
7.3	ERGEBNIS .....	83
7.4	FESTSETZUNGSVORSCHLÄGE .....	85
7.4.1	Festsetzungstypen .....	85
7.4.2	Weitere Festsetzungsvorschläge .....	87
7.4.2.1	Festsetzungsvorschläge zur Vermeidung von "Windhundrennen" .....	87
7.4.2.2	Festlegung von Obergrenzen von Randsortimenten .....	88
7.4.3	Weiterentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten im Gewerbegebiet .....	89
<b>8.</b>	<b>ZIELDEFINITION</b> .....	<b>90</b>
8.1	ERHALT DER REGIONALEN VERSORGFUNKTION .....	91
8.2	ERHALT/ STÄRKUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG.....	92
8.3	ERHALT/ STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER ZENTREN.....	93
8.4	SICHERUNG VON GWERBEGBEBIETEN FÜR EIGENTLICHE NUTZERGRUPPEN.....	94
8.5	INTERKOMMUNALE ABSTIMMUNG .....	95
<b>9.</b>	<b>SORTIMENTSLISTE</b> .....	<b>96</b>
<b>10.</b>	<b>STANDORTATLAS/ GRUNDSÄTZE ZUR WEITEREN RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS</b> .....	<b>100</b>
<b>11.</b>	<b>HANDLUNGSLEITFADEN ZUR BEURTEILUNG VON NEUANSIEDLUNGEN VON LEBENSMITTELSBETRIEBEN</b> .....	<b>109</b>
<b>12.</b>	<b>PRÜF- UND MODERATIONSVERFAHREN</b> .....	<b>113</b>
<b>13.</b>	<b>WEITERE THEMENFELDER</b> .....	<b>121</b>
13.1	REGIONALE MARKETINGSTRATEGIE.....	121
13.2	INTERKOMMUNALES VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT .....	122
13.3	INTERKOMMUNALES GWERBEFLÄCHENKONZEPT .....	123



13.4 INTERKOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENT .....	125
13.5 WEITERENTWICKLUNG DES GEWERBEPARKS LAUBANGER .....	129
13.6 NACHHALTIGE MOBILITÄT .....	131
13.7 ENERGIE.....	133
<b>14. FAZIT</b>	<b>135</b>
<b>GLOSSAR</b>	<b>137</b>
<b>ANHANG</b>	<b>141</b>



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

<b>Abb. 1: Bindungsquoten im Gebiet der ARGE nach Sortimenten.....</b>	<b>12</b>
<b>Abb. 2: Einzelhandelsangebot in den vier Kommunen nach Sortimentsschwerpunkt - Verkaufsflächen (in qm) je Einwohner .....</b>	<b>13</b>
<b>Abb. 3: Verkaufsflächenanteile nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente in den vier Kommunen der ARGE nach Standorttypen.....</b>	<b>14</b>
<b>Abb. 4: Einzelhandelsangebot nach Zentrenrelevanz in den zentralen Versorgungsbereichen der vier Kommunen nach Standorttypen .....</b>	<b>14</b>
<b>Abb. 5: Verkaufsflächenspielraum im Gebiet der ARGE bis 2020 - Angaben in qm .....</b>	<b>72</b>
<b>Abb. 6: Verkaufsflächenspielraum im Gebiet der ARGE bis 2020 im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarfsbereich) - Angaben in qm .....</b>	<b>74</b>
<b>Abb. 7: Verkaufsflächenspielraum im Gebiet der ARGE bis 2020 im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm .....</b>	<b>75</b>
<b>Abb. 8: Verkaufsflächenspielraum im Gebiet der ARGE bis 2020 im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm.....</b>	<b>76</b>
<b>Abb. 9: Vergleich Verkaufsflächenbedarf zur rechnerischen Vollversorgung ARGE- Einwohner mit Verkaufsflächenbestand im ARGE-Gebiet .....</b>	<b>77</b>



## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Nahversorgungssituation Bamberg.....	16
Karte 2: Nahversorgungssituation Bischberg.....	17
Karte 3: Nahversorgungssituation Hallstadt.....	18
Karte 4: Nahversorgungssituation Hirschaid.....	19
Karte 5: Abgrenzung A-Zentrum Bamberg Innenstadt.....	25
Karte 6: Abgrenzung B2-Zentrum Gartenstadt.....	31
Karte 7: Abgrenzung B2-Zentrum Pödeldorfer Straße/ Brenner Straße.....	32
Karte 8: Abgrenzung B2-Zentrum Berliner Ring/ Pödeldorfer Straße.....	33
Karte 9: Abgrenzung B2-Zentrum Gaustadter Hauptstraße.....	34
Karte 10: Abgrenzung C2-Zentrum Wunderburg (potenzielles B2-Zentrum).....	36
Karte 11: Abgrenzung C2-Zentrum Troppauplatz.....	37
Karte 12: Abgrenzung C2-Zentrum Grafensteinstraße/ Zollnerstraße.....	38
Karte 13: Abgrenzung C2-Zentrum Graf-Stauffenberg-Platz.....	39
Karte 14: Abgrenzung C2-Zentrum Babenbergerring.....	40
Karte 15: Einzelstandort Caspersmeyerstraße.....	41
Karte 16: Einzelstandort Schützenstraße.....	42
Karte 17: Einzelstandort Ottostraße.....	42
Karte 18: Einzelstandort Münchner Ring/ Gereuthstraße.....	43
Karte 19: Einzelstandort Moosstraße.....	44
Karte 20: Sonderstandort Würzburger Straße.....	45
Karte 21: Abgrenzung C1-Zentrum Bischberg.....	48
Karte 22: Abgrenzung B1-Zentrum Hallstadt.....	52
Karte 23: Abgrenzung B1-Zentrum Hirschaid.....	56
Karte 24: Abgrenzung EZ Sassanfahrt (potenzielles C2-Zentrum).....	58
Karte 25: Sonderstandort Sassanfahrender Hauptstraße.....	59
Karte 26: Zentrenhierarchie (Ist).....	62
Karte 27: Zentrenhierarchie (perspektivisch).....	64
Karte 28: Zentren und nicht integrierte Standorte.....	66
Karte 29: Standortatlas - grundsätzliche Zulässigkeit von Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt.....	102
Karte 30: Standortatlas - grundsätzliche Zulässigkeit von Planvorhaben mit sonstigem zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt.....	104
Karte 31: Standortatlas - grundsätzliche Zulässigkeit von Planvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt.....	106
Karte 32: Schematische Darstellung: Entwicklung des Gewerbeparks Laubanger.....	131



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Bereich der ARGE im Überblick.....	69
Tab. 2: Vorschlag für eine einheitliche Sortimentsliste der Kommunen der ARGE .....	99
Tab. 3 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung .....	108
Tab. 4 Erfüllung der standortgerechten Dimensionierung in Abhängigkeit der Einwohnerzahl (Ew.) eines Siedlungsbereichs.....	112
Tab. 5: Aufgreifschwelle für Zentren und sonstige integrierte Standorte .....	114
Tab. 6: Aufgreifschwelle für NI-Standorte und sonstige nicht integrierte Standorte .....	115
Tab. A - 1: Größenklassen nach Standorttypen im Gesamttraum der ARGE: Anzahl Betriebe und Verkaufsfläche .....	141
Tab. A - 2: Einzelhandelssituation im Gesamttraum der ARGE: Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquoten .....	142
Tab. A - 3: Einzelhandelssituation in Bamberg: Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten .....	143
Tab. A - 4: Einzelhandelssituation in Bischberg: Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten .....	144
Tab. A - 5: Einzelhandelssituation in Hallstadt: Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten .....	145
Tab. A - 6: Einzelhandelssituation in Hirschaid: Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten .....	146
Tab. A - 7: Verkaufsfläche in Bamberg nach Lagen .....	147
Tab. A - 8: Verkaufsfläche in Bischberg nach Lagen .....	148
Tab. A - 9: Verkaufsfläche in Hallstadt nach Lagen .....	149
Tab. A - 10: Verkaufsfläche in Hirschaid nach Lagen .....	150
Tab. A - 11: "Unechte Bindungsquoten" in den zentralen Versorgungsbereichen im Gesamttraum der ARGE.....	151
Tab. A - 12: Einzelhandelsangebot im Gesamttraum der ARGE nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	151
Tab. A - 13: Kaufkraftpotenzial im Gesamttraum der ARGE nach Sortimenten 2015 und 2020 in Mio. €.....	152
Tab. A - 14: Verkaufsflächenpotenzial im Gesamttraum der ARGE bis 2020 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 100 qm gerundet.....	153
Tab. A - 15: Verkaufsflächenpotenzial im Gesamttraum der ARGE bis 2020 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 100 qm gerundet.....	154
Tab. A - 16: Verkaufsflächenpotenzial im Gesamttraum der ARGE bis 2020 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 100 qm gerundet.....	155
Tab. A - 17: Ausgewählte Bebauungspläne der Stadt Bamberg.....	156
Tab. A - 18: Ausgewählte Bebauungspläne der Gemeinde Bischberg.....	158
Tab. A - 19: Ausgewählte Bebauungspläne der Stadt Hallstadt .....	159
Tab. A - 20: Ausgewählte Bebauungspläne des Markt Hirschaid .....	161



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die vier Städte/ Gemeinden Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid umfassen insgesamt rd. 96.100 Einwohner<sup>1</sup>, wovon annähernd drei Viertel auf das Oberzentrum Bamberg entfallen. Die Bevölkerungszahlen der drei Unterzentren Bischberg, Hallstadt und Hirschaid liegen bei rd. 6.000 bis 11.700 Einwohnern. Die Einzelhandelsstruktur wird in besonderem Maße durch den städtebaulich nicht integrierten Gewerbepark Laubanger geprägt, welcher sowohl auf Hallstadter als auch Bamberger Gemarkung liegt. Das Gewerbegebiet bildet die größte Einzelhandelskonzentration auf dem Gebiet der Besonderen Arbeitsgemeinschaft und verzeichnet einen beträchtlichen Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente<sup>2</sup>. Die Innenstadt des Oberzentrums Bamberg fällt - zumindest quantitativ betrachtet - deutlich hinter dem Gewerbepark Laubanger zurück. Weiterhin existiert in Hirschaid an einem nicht integrierten Standort ein Möbelhaus mit einer sehr hohen Verkaufsfläche, in dem auch zentrenrelevante Sortimente in großem Umfang angeboten werden.

Vor diesem Hintergrund hatte das Interkommunale Entwicklungskonzept der (aus diesem hervorgegangenen) Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid (im Folgenden "ARGE") aus dem Jahre 2001 sich zur Aufgabe gesetzt, "die sich aus der Besonderheit eines Verdichtungsraumes ergebenden Problemfelder und Handlungsoptionen in den Bereichen Einzelhandel und Städtebau interdisziplinär zu bewerten und Empfehlungen für die künftige Entwicklung auszusprechen." Die Ziele dieses Konzeptes lagen u.a. in

- der Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit,
- der Abstimmung bei der Realisierung von Wirtschafts- und Infrastrukturprojekten und
- einer innenstadtverträglichen Einzelhandelsentwicklung.

Auf Grund der Ergebnisse einer im Jahr 2008 durch das Büro Heinritz, Salm & Stegen durchgeführten Evaluation sollte der Handlungsorientierung der ARGE ein höherer Stellenwert zugeordnet werden sowie eine Anpassung der Arbeitsgrundlagen,

---

<sup>1</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2009.

<sup>2</sup> Vgl. CIMA/ PLANKREIS: Interkommunales Entwicklungskonzept Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid 2001, S: II.



d.h. die Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes und die Überarbeitung der Satzung der ARGE, erfolgen.

Die ARGE hat daher das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung mit der Konzeptfortschreibung beauftragt. Das durch Herrn Dr. Acocella inhabergeführte Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung existiert seit dem 01.06.1993 und besteht aus zehn Mitarbeitern verschiedener Fachrichtungen. Die Tätigkeitsbereiche des Büros, das ausschließlich für öffentliche Auftraggeber tätig ist, umfassen u.a. die Themenbereiche Einzelhandel, Gewerbeflächen, Vergnügungsstätten und Innenstadtentwicklung. Herr Dr. Acocella ist zudem Lehrbeauftragter an der HfT Stuttgart.

Wesentliche Aspekte der Konzeptfortschreibung, die hier in diesem Bericht vorliegen, sind auf Grundlage der Ergebnisse der o.g. Evaluation

- ein einheitliches, konzeptionelles Vorgehen bei der weiteren Einzelhandelsentwicklung,
- eine rasche und einheitliche Bewertungsgrundlage bei beabsichtigten Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und
- ein Handlungsleitfaden bezüglich der weiteren Entwicklung der in den vier Kommunen der ARGE bestehenden Einzelhandelsschwerpunkte
- Herausarbeitung weiterer Themenfelder, die in der Zusammenarbeit der ARGE weiterverfolgt werden sollen.



## 2. ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Einleitend werden in einem allgemeinen Kapitel vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet. Diese müssen im Untersuchungsraum der ARGE z.B. auf Grund der bisherigen Genehmigungspraxis - nicht oder nur teilweise stattgefunden haben bzw. so zukünftig stattfinden.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf die Untersuchungskommunen bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, z.B. die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im Anschluss daran erörtert werden.

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde - unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion - betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung insbesondere mit Lebensmitteln. In einem Oberzentrum wie Bamberg erstreckt sich diese Aufgabe auf die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in allen - auch spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen - Bereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens (spezialisierte, höherer Bedarf)<sup>3</sup>. Die Unterzentren wie Bischberg, Hallstadt und Hirschaid besitzen die Aufgabe die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu versorgen.<sup>4</sup>

Neben der eigentlichen Versorgungsaufgabe des Einzelhandels erzeugt dieser in integrierten Lagen städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat daher eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane At-

---

<sup>3</sup> Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, (Ziffern 2.1.9.1 (Z)), S24.

<sup>4</sup> Ebd., (Ziffern 2.1.5.1 (Z)), S23.



traktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der siebziger Jahre wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungspolitik der Baugenehmigungsbehörden - kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte gerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern -, bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

## **2.1 HANDESENDogene UND -EXogene FAKTOREN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG**

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter (handelsendogene Faktoren) als auch durch die Nachfrager/ Konsumenten (handelsexogene Faktoren) bestimmt. Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen beider "Seiten" kurz dargestellt.

### **Bedeutung handelsendogener Faktoren**

Veränderungen auf Anbieterseite sind zum Einen die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereichs in Markendiscountern, Factory-Outlet, Sonderpostenmärkte und traditionelle (Lebensmittel-)Discounter, einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.



Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen städtischen Funktionen und der Nutzungsvielfalt beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhanden kommen kann.

- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, so dass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Die Ausweitung zentrenrelevanter Randsortimente und Aktionsflächen erfolgt durch branchenfremde Betriebe (z.B. Baumärkte, Lebensmitteldiscounter) an nicht integrierten Standorten. Diese Sortimente stehen somit oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.
- **Neue Betriebsformen:** Neben diesen Entwicklungen entstehen neue groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center (FOC) und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der je erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke bevorzugt. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Innenstädten, so dass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann. Zudem geht mit der Ausweisung von Einzelhandel eine Steigerung der Bodenpreise einher.
- **Internethandel/ E-Commerce:** Eine noch relativ neue, jedoch stetig wachsende Konkurrenz für den Ladenhandel stellen Internethandel/ E-Commerce dar. Zwar betrug der E-Commerce-Umsatz in Deutschland im Jahr 2009 inkl. Dienstleistungen wie z.B. Lieferservice, Reisen, Eintrittskarten und Informationen wie z.B. kostenpflichtige Downloads "nur" rd. 21,9 Mrd. € (dies entspricht gut 5% des Einzelhandelsumsatzes), jedoch hat sich dieser Umsatz seit dem Jahr 2000 nahezu verzehnfacht.



facht<sup>5</sup>. Dabei sind in den einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsgruppen deutliche Unterschiede zu verzeichnen: Die höchsten Umsätze werden in den Sortimentsgruppen Bekleidung/ Textilien/ Schuhe, (Print-)Medien und Unterhaltungselektronik/ -technik/ Computer und -zubehör, d.h. in zentrenrelevanten Sortimenten erzielt.

### **Bedeutung handelsexogener Faktoren**

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität sowie soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Dies wird letztendlich auch für das Gebiet der ARGE zutreffen, auch wenn dort für den Zeitraum bis zum Jahr 2020 kein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt bzw. zunehmen wird. Bezüglich der Stadt Bamberg sei in diesem Zusammenhang angemerkt, dass gemäß des Stadtentwicklungsplans Wohnen<sup>6</sup> bis 2020 die mittleren Altersgruppen zunehmen, so dass sich in Bamberg der Anteil von älteren Menschen erst nach dem Jahr 2020, das als Prognosehorizont dient (vgl. Kap. 6), erhöhen wird. Die demographische Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, das Angebot an gesundheitsfördernden Artikeln sowie auch die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen.

Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Einpersonenhaushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, ist ein weiterer Trend, der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt

---

<sup>5</sup> Vgl. EHI: Handel aktuell 2009/ 2010, S. 234ff.

<sup>6</sup> Vgl. Pestel Institut e.V.: Kernstadt-Stadtentwicklungsplan Wohnen mit besonderer Berücksichtigung der möglichen militärischen Konversion - Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Bamberg bis 2020; 2006, S. 84



werden muss. Die getroffenen Aussagen zu den einzelhandelsrelevanten Entwicklungstrends werden vermutlich erst zeitverzögert nach 2020 eintreffen.

- **Mobilität:** Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen bis hin zum Wegfall der Nahversorgung. Diesbezüglich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Mobilität älterer Menschen teilweise aus Gesundheits- und auch aus Kostengründen eingeschränkt ist. Letztgenannter Aspekt wird sich auf Grund der sich derzeit abzeichnenden Renten- und Energie-/ Mobilitätskostenentwicklung voraussichtlich verstärken, zudem sind auch andere Bevölkerungsgruppen davon betroffen bzw. werden dies zukünftig verstärkt sein<sup>7</sup>. Weiterhin zeichnet sich in Teilen der Bevölkerung, insbesondere bei jüngeren Bevölkerungsgruppen, zunehmend - i.d.R. (auch) ökologisch motiviert - ein bewusster Verzicht auf einen eigenen Pkw bzw. die Nutzung alternativer Mobilitätsformen auch bei Vorhandensein eines eigenen Pkws ab.
- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen, darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf).

Betrachtet man die Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handelsexogenen Faktoren, ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

*"Die Versuche zu Werbeeinwirkungen auf Verbraucher nehmen dauernd an Umfang zu ... sie können nicht verpuffen, weil die Verbraucher grundsätzlich bereit sind, ihnen zu folgen".<sup>8</sup>*

---

<sup>7</sup> Vgl. dazu z.B. Kahnert/ Acocella: Zur Situation der Lebensmittel-Nahversorgung in Nordrhein-Westfalen, Dortmund, 2003 (noch unveröffentlicht; auszugsweise als Vortrag von Kahnert, Rainer in: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) (Hrsg.) (2002): Einzelhandel - stadt- und regionalverträglich - Diskussionsforum zur Weiterentwicklung der Landesplanung in NRW, Dokumentation der Tagung am 10./ 11. Juni 2002, Dortmund, 2002.)

<sup>8</sup> Ruberg, C.: Vom Verbraucher erzwungene Risiken des Einzelhandelsbetriebs, in: Behrens, K. C.: Der Standort der Handelsbetriebe, Köln/ Opladen, 1965.



## 2.2 STÄDTEBAULICHE WIRKUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

1. Die **Suburbanisierung** der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).
2. Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die Integration der Betriebe in die **gewachsenen Strukturen** der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.
3. Die städtische **Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Stadtteilzentren und Ortszentren (sowie der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte innerstädtische ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen). Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.
4. Die **wohnungsnahe Grundversorgung** ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebs. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot



zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung.

Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind (neben Personengruppen ohne Auto und Familien mit nur einem Auto) gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf

- mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkw für den Einkauf,
- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie
- auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkw.

5. Der **Flächenverbrauch** der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.

Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. Dies erfordert wiederum an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen, und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen innerstädtischen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. auszubauen.



### 3. IST-ANALYSE DES EINZELHANDELS

Im Folgenden werden die vier Kommunen der ARGE hinsichtlich ihres Einzelhandelsbestandes, der Nahversorgungssituation und der städtebaulichen Situation - vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen - untersucht.

#### 3.1 METHODIK UND DATENGRUNDLAGEN

Für das vorliegende Gutachten wurde das Einzelhandelsangebot in Bischberg, Hallstadt und Hirschaid auf der Basis einer Begehung im März 2010 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erfasst. Die Erhebung wurde jeweils flächendeckend im gesamten Stadt- bzw. Gemeindegebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren<sup>9</sup>. Von der Stadt Bamberg erhielt das Büro Dr. Acocella einzelhandelsspezifische Daten von 2007, die flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet erhoben wurden. Die einzelhandelsspezifischen Daten waren allerdings nur bedingt sortiments-scharf erhoben worden. Eine Aktualisierung der Daten fand durch eine teilweise Neuerhebung des Büros Dr. Acocella im Juli 2010 statt, welche auf der Benennung wesentlicher Veränderungen im Einzelhandelsbestand durch die Stadt Bamberg erfolgte.

Zudem erhielt das Büro Dr. Acocella einzelhandelsspezifische Daten von allen vier Kommunen, die vom Büro Heinritz, Salm & Stegen Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung sortiments-scharf erhoben wurden. Es handelte sich dabei um Betriebe, die sich nach dem Interkommunalen Entwicklungskonzept 2001, welches durch die CIMA München GmbH und Plankreis verfasst wurde, in den Kommunen der ARGE angesiedelt haben.

Generell wurde bei der Erhebung nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger); ferner wurden Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs- / Genussmittel - führten.<sup>10</sup>

Die Erhebung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment

---

<sup>9</sup> Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings kann es sich dabei allenfalls um kleinere Betriebe handeln, so dass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.

<sup>10</sup> Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

### 3.2 ANALYSE DES EINZELHANDELSANGEBOTS

Eine rein quantitative Beurteilung der Versorgungssituation durch den Einzelhandel in einem Untersuchungsraum ermöglichen die in diesem zu verzeichnenden Bindungsquoten<sup>11</sup>.

Die Gesamtbindungsquote in den vier Kommunen der ARGE beträgt 200%, damit ist der im Einzelhandel insgesamt erzielte Umsatz (rd. 1.061,0 Mio. €) rd. doppelt so hoch wie das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Gebiet der ARGE (rd. 529,5 Mio. €): **Es liegt, über alle Sortimente hinweg betrachtet, per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb des Gebietes der ARGE vor.**

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Abb. 1 rot dargestellt), welche die Waren des täglichen Bedarfs umfassen, sollte jede Kommune eine Eigenversorgung gewährleisten können. Im Gebiet der ARGE ist in allen Sortimenten ein deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb zu verzeichnen. Neben der eigenen Bevölkerung werden durch das Angebot im Gebiet der ARGE rechnerisch noch einmal rd. 22.500 bis 45.000 Umlandbewohner (je nach Sortiment) versorgt.
- In den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (grün dargestellt) sind insbesondere bei den üblicherweise innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung, Textilien und Schuhe, Lederwaren, Sportartikel sehr hohe Bindungsquoten von rd.

---

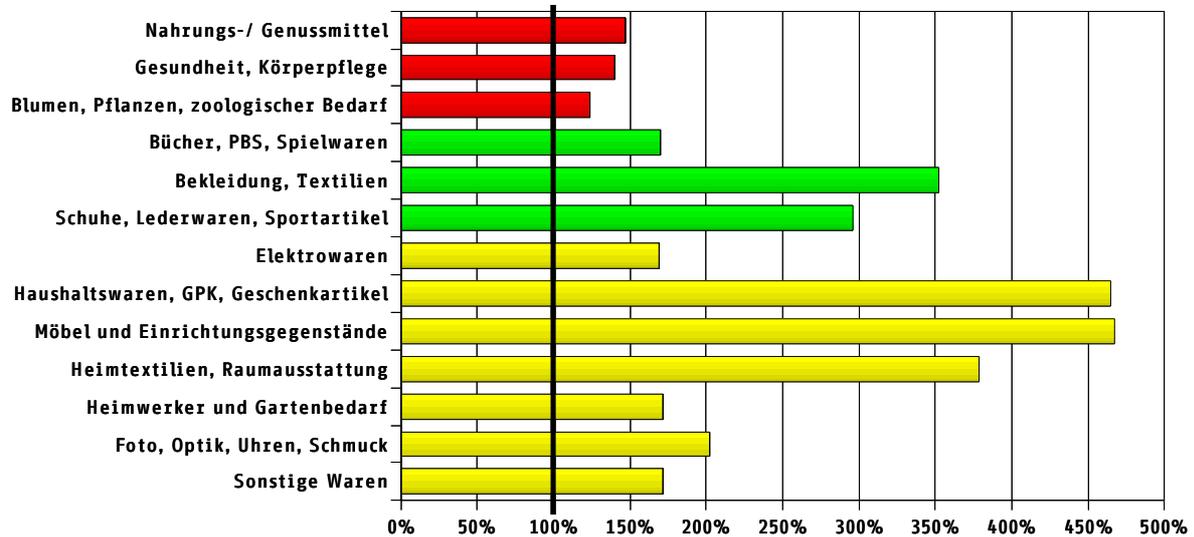
<sup>11</sup> Eine Bindungsquote von 100% bedeutet, dass der innerhalb eines Untersuchungsraums erzielte Einzelhandelsumsatz dem dort bestehenden Kaufkraftvolumen entspricht. Bei einer Bindungsquote von mehr als 100% fließt per Saldo Kaufkraft von außerhalb des Untersuchungsraumes zu, eine Bindungsquote von weniger als 100% bedeutet per Saldo einen Kaufkraftabfluss.



350% bzw. annähernd 300% festzustellen. Der Einzelhandel im Gebiet der ARGE nimmt hier eine (über)regionale Versorgungsfunktion wahr.

- Dies gilt in einem noch etwas höheren Maße für die Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs (gelb dargestellt) Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie Heimtextilien, Raumausstattung, aber auch in den sonstigen Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs (wie auch im Sortiment Bücher, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren), sind per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Gebiets der ARGE zu verzeichnen.

Abb. 1: Bindungsquoten im Gebiet der ARGE nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

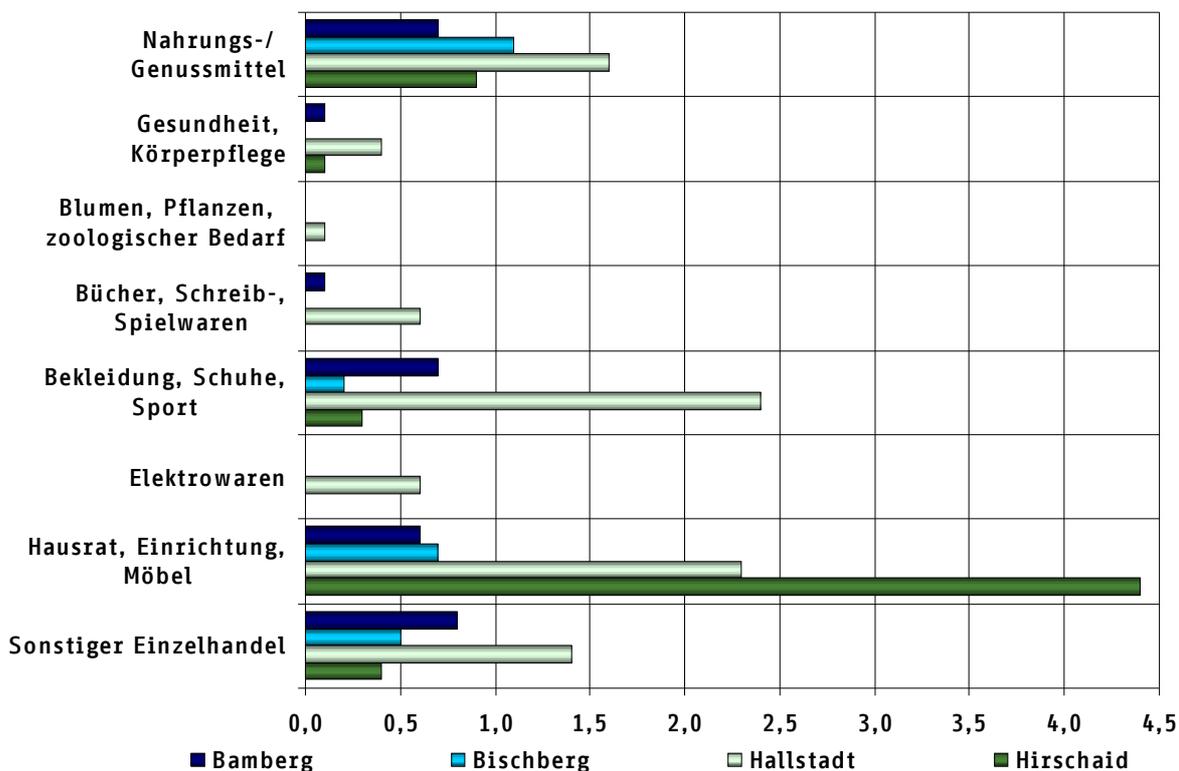
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010; Stadt Bamberg; Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung; IfH; EHI; BBE, Köln; Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Abb. 2 verdeutlicht, dass das Einzelhandelsangebot in den vier Kommunen der ARGE sehr unterschiedliche Schwerpunkte und auch stark differierende relative Maßstäbe aufweist. Beispielsweise liegen

- in Hirschaid ein deutlicher Schwerpunkt im Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel und
- in Hallstadt ein Angebotsschwerpunkt in den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Sport und (ebenfalls) Hausrat, Einrichtung, Möbel

vor.

Abb. 2: Einzelhandelsangebot in den vier Kommunen nach Sortimentsschwerpunkt - Verkaufsflächen (in qm) je Einwohner



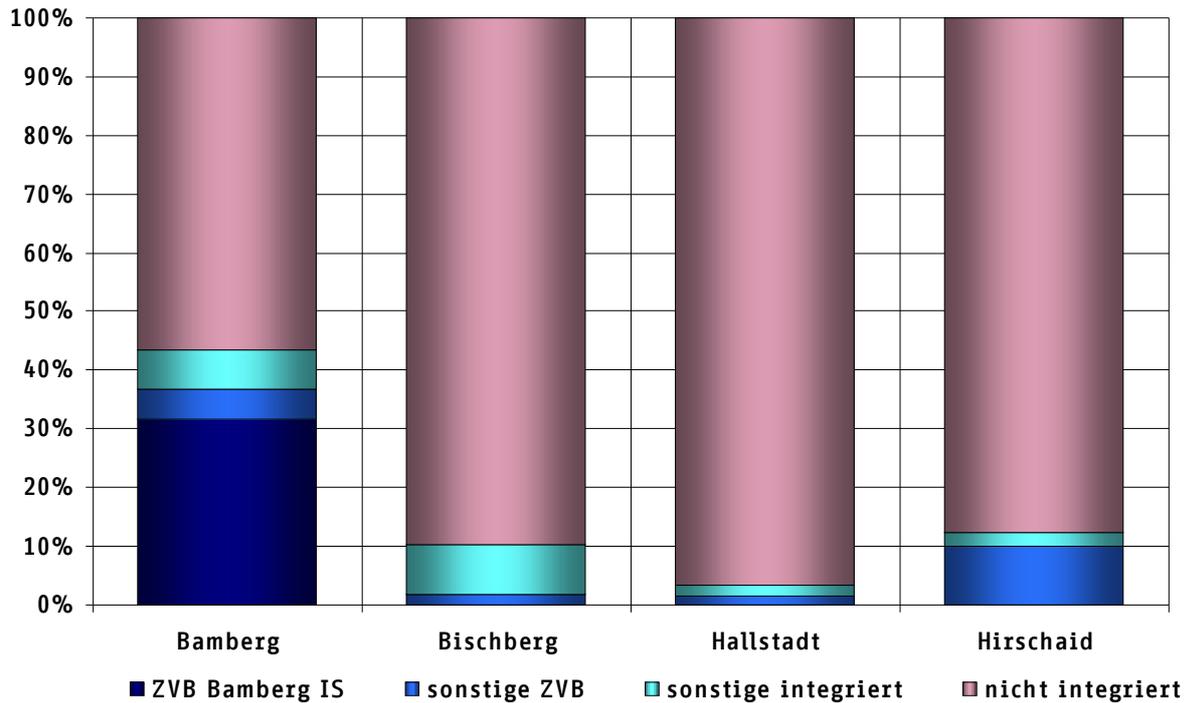
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010; Stadt Bamberg; Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung; eigene Berechnungen

Die Betrachtung des üblicherweise nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanten Einzelhandelsangebots differenziert nach Standorttypen zeigt, dass in allen vier Kommunen der ARGE sich dieses deutlich überwiegend an nicht integrierten Standorten, d.h. an Standorten ohne (direkten) Bezug zur Wohnbebauung, befindet. Diese Angebote stellen eine deutliche Konkurrenz zum Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte/ Ortskerne, Stadtteilzentren) dar.

Größere Flächenanteile nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente weisen - bezogen auf die jeweilige Kommune - weiterhin lediglich der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt von Bamberg sowie der zentrale Versorgungsbereich von Hirschaid auf.



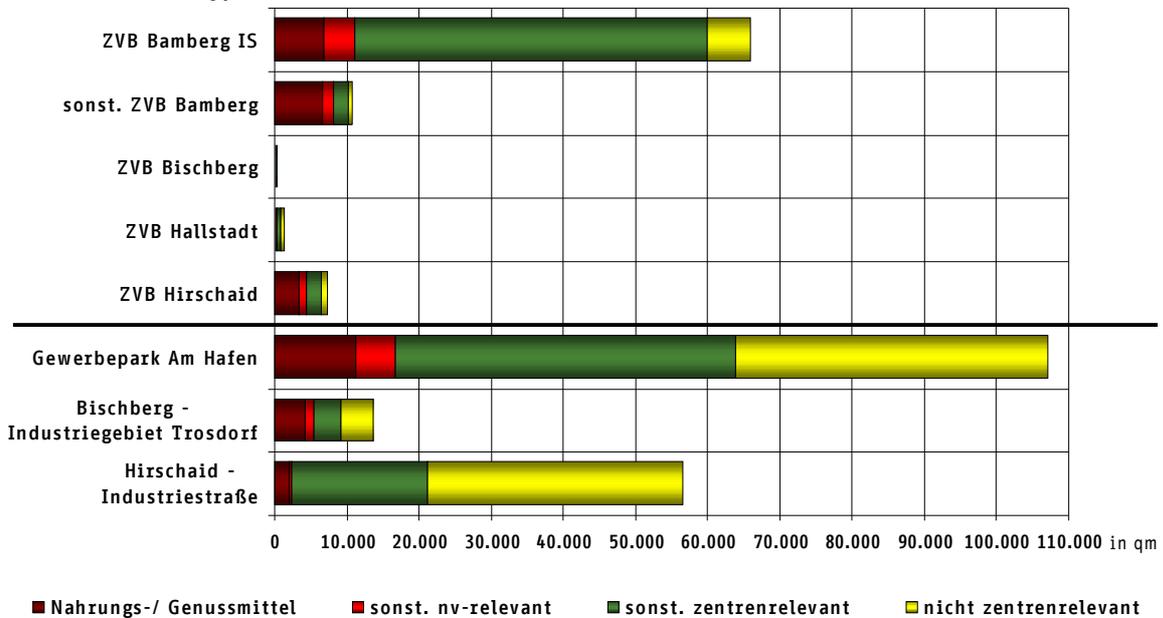
**Abb. 3: Verkaufsflächenanteile nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente in den vier Kommunen der ARGE nach Standorttypen**



ZVB = zentraler Versorgungsbereich; IS = Innenstadt

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010; Stadt Bamberg; Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung; eigene Berechnungen

**Abb. 4: Einzelhandelsangebot nach Zentrenrelevanz in den zentralen Versorgungsbereichen der vier Kommunen nach Standorttypen**



ZVB = zentraler Versorgungsbereich; IS = Innenstadt

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010; Stadt Bamberg; Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung; eigene Berechnungen



Anhand Abb. 4 wird die Dominanz des Gewerbeparks Laubanger und der nicht integrierten Einzelhandelsagglomerationen Industrie- und Gewerbegebiet Troisdorf (Bischberg) und Industriestraße (Hirschaid) deutlich, deren Verkaufsflächen in der Summe weit über denjenigen der zentralen Versorgungsbereiche - auch bezogen allein auf zentrenrelevante Sortimente - liegen.

### 3.3 ANALYSE DER NAHVERSORGUNGSSITUATION

In Kap. 3.2 wurde festgestellt, dass der Einzelhandel in den Kommunen der ARGE im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei einer Bindungsquote von annähernd 150% per Saldo in einem relativ hohen Maße Kaufkraftzuflüsse aufweist.

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er durch die Bindungsquote zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebots im kurzfristigen Bedarfsbereich - und insbesondere bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - vor allem dessen räumliche Verteilung von wesentlicher Bedeutung: Die Erhaltung bzw. Verbesserung der Nahversorgung im eigentlichen Sinne stellt auf Grund mehrerer Faktoren - demografischer Wandel, hohe Mobilitätskosten, etc. - eine wesentliche Aufgabe der Kommunen dar. Von besonderer Nahversorgungsrelevanz ist dabei - bezogen auf den Einzelhandel - das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Dieser Aspekt findet auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 Beachtung. Dort ist als Ziel formuliert, dass "die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, (...) sichergestellt werden (soll)."<sup>12</sup>

Nachfolgend ist daher die räumliche Nahversorgungssituation im Bereich Lebensmittel in den vier Kommunen der ARGE dargestellt. Dabei wird den Lebensmittelbetrieben mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - z.B. Lebensmittel-SB-Märkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter - besondere Bedeutung zugemessen: I.d.R. kann bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 qm davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, (Ziffern 1.2.1.1 (Z)).

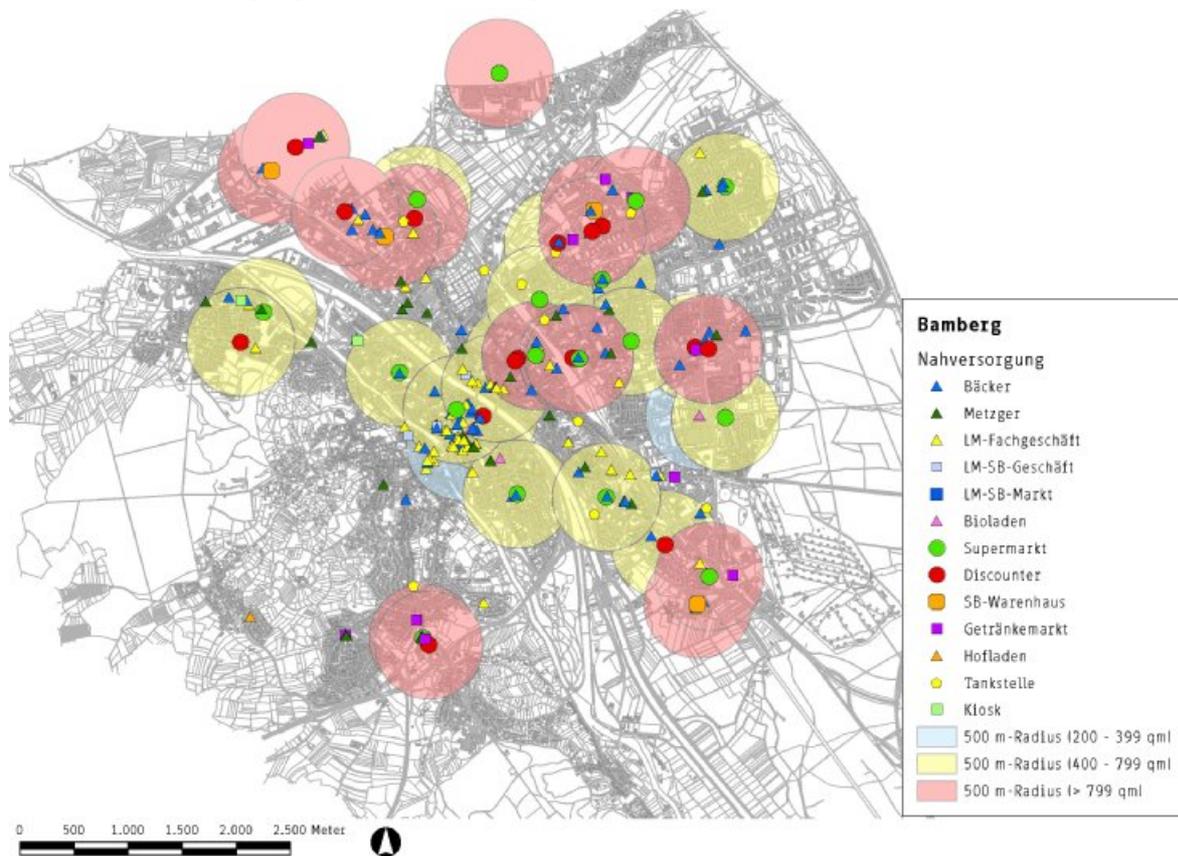
<sup>13</sup> Oftmals übernehmen jedoch auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion, insbesondere für eingeschränkt mobile Menschen.



Um diese Betriebe wurde jeweils ein Kreis mit einem Radius von 500 Metern gezogen: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu mindestens einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich fußläufig mit Lebensmitteln versorgen kann.

Karte 1 stellt die Nahversorgungssituation in Bamberg dar. Darin wird deutlich, dass ein großer Teil der (Wohn-)Siedlungsbereiche innerhalb mindestens eines 500 Meter-Radius eines Lebensmittelbetriebs liegt und somit eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit besteht. Größere nicht nahversorgte Wohnsiedlungsbereiche sind im Südwesten der Stadt auszumachen.

**Karte 1: Nahversorgungssituation Bamberg**



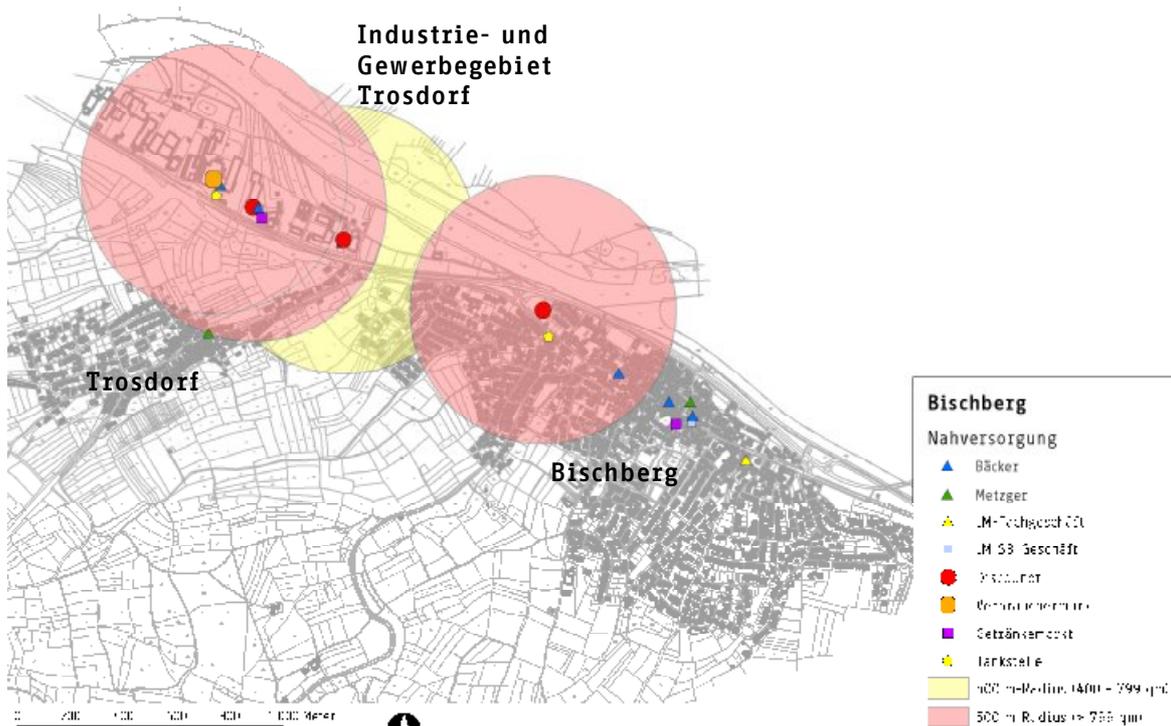
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

Auffällig ist weiterhin der hohe Anteil nicht großflächiger Lebensmittelbetriebe: Weite Teilbereiche des Siedlungsgebietes von Bamberg sind ausschließlich durch derartige Betriebe nahversorgt. Lebensmittelbetriebe dieser Größenordnung er-

möglichen auf Grund ihres kleineren Einzugsgebietes - bezogen auf die Einwohnerzahl - ein vergleichsweise dichtes Nahversorgungsnetz. Sie sind jedoch - vor allem bei städtebaulich integrierten Standorten - oftmals in einem relativ hohem Maße durch Neuansiedlungen großflächiger Nahversorgungsbetriebe in ihrem Umfeld gefährdet. Dementsprechend sind bei zukünftigen Vorhaben von zusätzlichen Lebensmittelbetrieben bzw. (deutlichen) Erweiterungen bestehender Betriebe der "richtige" Standort (mit hoher Nahversorgungsfunktion) und eine standortgerechte Dimensionierung (bezogen auf die Einwohnerzahl im unmittelbaren Einzugsbereich) von hoher Bedeutung.

In Bischberg sind die dort ansässigen Lebensmittelbetriebe linear entlang der Bundesstraße B 26 im Industrie- und Gewerbegebiet Troisdorf sowie im Kernort in Randlage zu den Wohngebieten (wengleich in integrierter Lage) angesiedelt.

**Karte 2: Nahversorgungssituation Bischberg**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

Nicht nahversorgt sind somit der mittlere und südöstliche Teil des Kernortes sowie nahezu der gesamte Wohnsiedlungsbereich von Troisdorf. Dort ist lediglich eine Metzgerei angesiedelt, die darüber hinaus, allerdings in geringem Maße, Nahrung- und Genussmittel anbietet. Weiterhin besteht keine Lebensmittelnahversorgung in

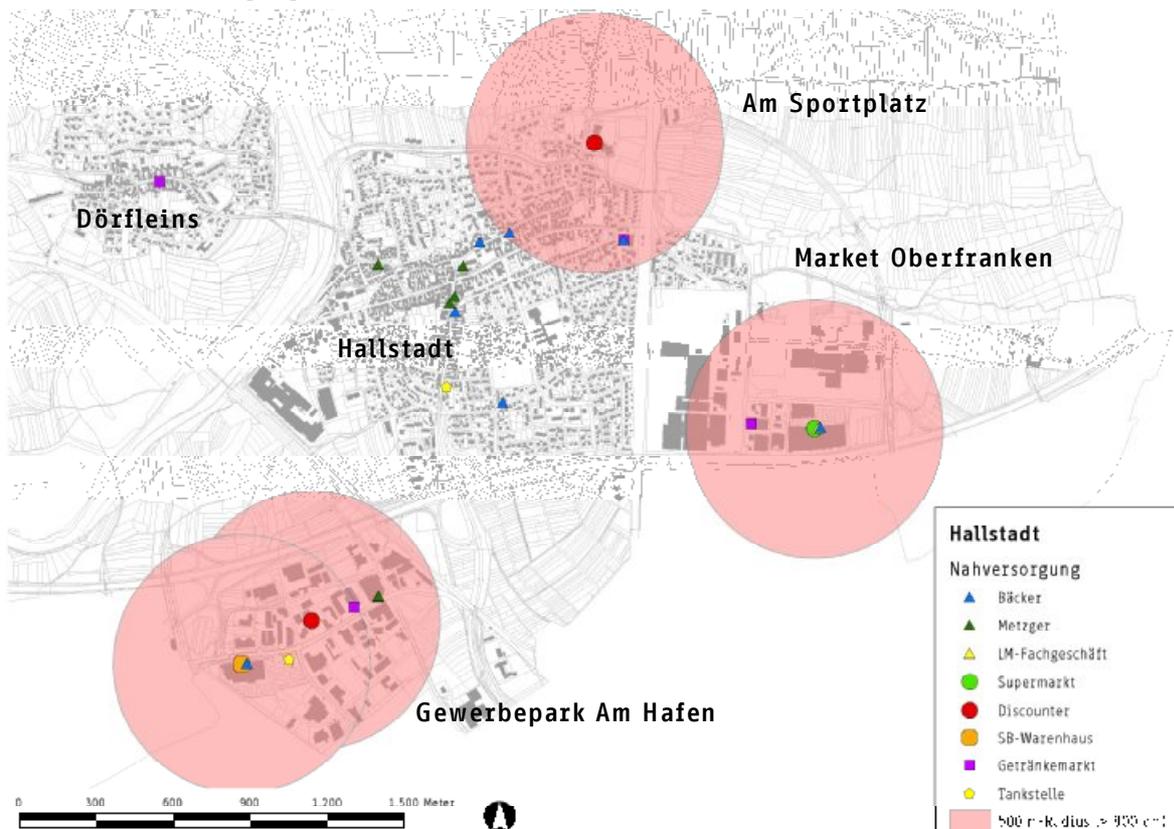


Tütschengereuth, Weipelsdorf oder Rothof, wobei diese Ortsteile jedoch geringe Bevölkerungszahlen von weniger als 1.000 Einwohnern aufweisen. In Hallstadt befinden sich (derzeit) alle Lebensmittelbetriebe mit umfassendem Angebot an nicht integrierten Standorten, wo sie allenfalls im geringen Maße eine Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne wahrnehmen. Demzufolge sind sowohl die Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt als auch des Stadtteils Dörfleins, der rd. 1.400 Einwohner aufweist, nicht nahversorgt.

Auf Grund der Planungen für einen Lebensmittelbetrieb in zentraler Lage der Kernstadt wird sich die Nahversorgungssituation nach dessen Realisierung jedoch deutlich verbessern.

Außerdem ergänzen in Hallstadt zahlreiche städtebaulich integrierte Höfe, die traditionell Waren aus Eigenproduktion/-erzeugung anbieten, das Nahversorgungsangebot.

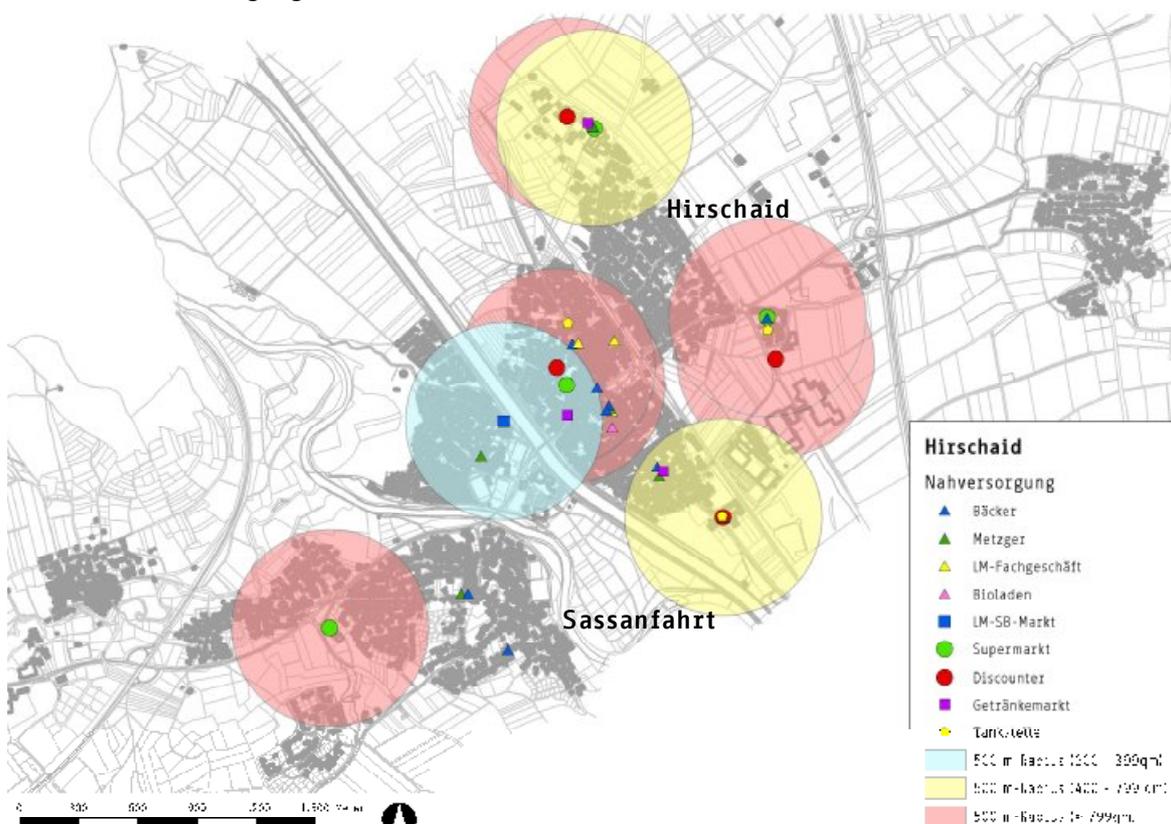
**Karte 3: Nahversorgungssituation Hallstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

In Hirschaid befinden sich weite Teile des Kernortes innerhalb der 500 Meter-Umkreise der Lebensmittelbetriebe mit umfassendem Lebensmittelangebot, wenngleich sich ein Großteil dieser an nicht integrierten Standorten mit allenfalls geringer Nahversorgungsfunktion befindet. Nicht nahversorgt ist demgegenüber der gesamte östliche Teilbereich des Ortsteils Sassanfahrt sowie zudem alle weiteren neun Ortsteile von Bischberg. Diese weisen jedoch jeweils geringe Bevölkerungszahlen von rd. 100 bis 800 Einwohnern auf.

**Karte 4: Nahversorgungssituation Hirschaid**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



## 4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Im Folgenden werden die vier Kommunen der ARGE unter städtebaulich-funktionalen und infrastrukturellen Aspekten betrachtet. Von besonderer Bedeutung ist dabei die nähere Betrachtung der Zentren/ zentralen Versorgungsbereiche<sup>14</sup>, einerseits für die erforderliche städtebauliche Begründung für deren Abgrenzung (vgl. Kap. 4.1f), andererseits für die Erläuterung des Standortatlasses (vgl. Kap. 10).

### 4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBE- REICHE

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren nach wie vor die Leitfunktion dar. Eine attraktive Innenstadt/ Ortszentrum wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch den Funktionsmix sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. von Stadt-/ Ortsteilzentren mit entsprechendem Funktionsmix und städtebaulichen Qualitäten stellt die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Dabei muss eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Kommune als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG: *Zentrale Versorgungsbereiche sind "räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt."*<sup>15</sup> Für den Einsatz eines Zentren- und Einzelhandelskonzeptes von Bedeutung ist weiterhin, dass auch eine planerische Ab-

---

<sup>14</sup> Die Beschreibung der Zentrenhierarchie erfolgt in Kap. 5.1.

<sup>15</sup> BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7/07.



grenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss<sup>16</sup>.

Darüber hinaus hat das BVerwG in einem Urteil vom 17.12.2009<sup>17</sup> bestätigt, "dass auch solchen Einkaufsbereichen eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommen kann, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen". Somit können auch Nahversorgungszentren den Status als zentraler Versorgungsbereich erhalten.

### **Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Zunächst einmal muss ein zentraler Versorgungsbereich eine **integrierte Lage** aufweisen. Dies bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung aufweisen muss, so dass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - gegeben ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (bestmöglich auch in ein Fahrradwegenetz) gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich insbesondere am Bestand an Einzelhandelsbetrieben. Neben der **Wohnfunktion** ist das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung, beispielsweise von - i.d.R. publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben**, die in hohem Maße zum Funktionsmix in einem Zentrum beitragen.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Gewerbe/ Industrie auftreten.

---

<sup>16</sup> "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).

<sup>17</sup> BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az 4 C 2/08.



Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden, um eine im Zusammenhang erkennbare Agglomeration mit den Funktionen Versorgen, Einkaufen und Dienstleistungen zu identifizieren. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur)

Um den Voraussetzungen nach Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

## 4.2 BAMBERG

Die Stadt Bamberg mit knapp 70.000 Einwohnern<sup>18</sup> besitzt als Kulturstandort und durch die Aufnahme der historischen Altstadt in die Liste des UNESCO-Welterbes 1993 Anziehungskraft weit über die Stadtgrenzen hinaus. Darüber hinaus ist die Otto-Friedrich-Universität Bamberg mit rd. 10.000 Studierenden (Beginn Wintersemester 2010/ 2011) eine wichtige Komponente für die Stadt Bamberg.

Die jährliche Zahl von rund 1,9 Millionen Tagestouristen und fast 400.000 Übernachtungsgästen<sup>19</sup> unterstreicht die städtebauliche und kulturelle Bedeutung der Bamberger Innenstadt. Um aus dieser kein "begehbare Museum" entstehen zu lassen, fördert die Stadt Bamberg gezielt den Erhalt und die Stärkung wichtiger Funktionen wie Handel, Dienstleistungen, Wohnen, Arbeiten und Studieren. Beispielsweise wird - parallel zur Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der ARGE

---

<sup>18</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2009.

<sup>19</sup> Vgl. Homepage der Stadt Bamberg/ Bamberg erleben/ Tourismus & Tagen in Bamberg ([www.stadt.bamberg.de/index.phtml?mNavID=1829.10&sNavID=1829.10&La=1](http://www.stadt.bamberg.de/index.phtml?mNavID=1829.10&sNavID=1829.10&La=1); Zugriff: 02.11.2010).



- das "Gesamtstädtische städtebauliche Entwicklungskonzept für die Stadt Bamberg" mit entsprechenden Leitlinien erarbeitet<sup>20</sup>.

### **Wohnen**

Das Wohnraumangebot in der Stadt Bamberg ist durch seine Vielfältigkeit geprägt, wobei u.a. ein Schwerpunkt in der Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort liegt. Zudem besitzen die Nachverdichtung, die Erschließung von Brachflächen sowie die Stärkung bereits vorhandener Wohnstandorte Priorität gegenüber der Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich. Weiterhin ist z.B. eine bessere Vernetzung der östlichen Stadtteile, welche durch Verkehrsachsen gleichsam räumlich isoliert sind, mit der Innenstadt beabsichtigt<sup>21</sup>. Diese konzeptionellen Ansätze tragen zum Erreichen der Ziele dieses Konzeptes bei, da die Dezentralisierung der Wohnstandorte in der Vergangenheit auch mit zur Dezentralisierung der Infrastruktur-/ Einzelhandelsangebote beitrug.

### **Einzelhandel/ Versorgung**

Die Stadt Bamberg besitzt als Oberzentrum in der Region ein weiträumiges Einzugsgebiet und gewährleistet in nahezu allen Sortimentsbereichen des mittel- und langfristigen Bedarfs nicht nur eine rechnerische Vollversorgung der eigenen Bevölkerung, sondern auch des Umlandes (vgl. Tab. A - 3 im Anhang). Die höchste Anzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verzeichnet die Bamberger Innenstadt, jedoch dominiert - auf Grund der in der Summe deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsfläche je Betrieb - quantitativ der Gewerbepark Laubanger, der sowohl auf Bamberger als auch auf Hallstadter Gemarkung liegt, das Angebot. Dies gilt auch für die nahversorgungs-/ sonstigen zentrenrelevanten Sortimente.

Im Gegensatz zur Bamberger Innenstadt, die unter Betrachtung vielfältiger städtebaulicher und auch funktionaler Aspekte eine sehr hohe Aufenthaltsqualität aufweist, besitzt der Gewerbepark Laubanger als autokundenorientierter Standort kaum städtebauliche Qualitäten; für diesbezügliche deutliche Verbesserungen wären jedoch Investitionen in hohem Umfang erforderlich .

---

<sup>20</sup> Vgl. AG SEK Bamberg: Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept Bamberg; Öffentliche Veranstaltung am 15. Juli im Spiegelsaal der Harmonie; Folien 14-17.

<sup>21</sup> Vgl. Hrsg. Stadt Bamberg: Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept Bamberg - Perspektiven für die städtebauliche Entwicklung Bambergs, Ergebnisse der Werkstattwoche, März 2010, S.9.



Des Weiteren ist der Einzelhandel in den (Versorgungs-)Zentren der Stadtteile und Quartiere - vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten - angesiedelt. Die Erhaltung und Stärkung dieser identitätsstiftenden Zentren wurde von den Teilnehmern im Rahmen der Werkstattwoche im März 2010 – auch unter den Aspekten Nahversorgung und Kommunikation (Treffpunkte) als besonders bedeutend hervorgehoben, zumal sich kleinteiliger Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen an vielen Standorten, insbesondere im Osten der Stadt Bamberg, nicht halten konnte. Weitere Einzelhandelsagglomerationen, deren Struktur (auch) durch großflächige Betriebe geprägt wird, befinden sich an nicht integrierten Gewerbestandorten, z.B. Kirschäckerstraße/ Memmelsdorfer Straße, Nürnberger Straße/ Gutenbergstraße und Forchheimer Straße.

### **Verkehr**

Mittels der Autobahn A 70 und A 73 sowie der Bundesstraßen B 22 und B 26 besteht eine gute (über)regionale Erreichbarkeit der Stadt Bamberg für den MIV. Zudem ist die Stadt Bamberg per Bahn u.a. durch die Linien aus Richtung Nürnberg bzw. Würzburg sowie durch die ICE-Anbindung an der Strecke München - Berlin gut erreichbar. Ein neuer regionaler Omnibusbahnhof (ROB) ist im westlichen Abschnitt des Bahnhofsgeländes geplant<sup>22</sup>.

Innerhalb der Stadt Bamberg dominieren einige Verkehrsachsen wie z.B. Berliner Ring und Münchner Ring, die auf Grund ihrer Dimension und Verkehrsaufkommen eine hohe Barrierewirkung aufweisen. Teilweise führen derartige Verkehrsachsen durch Zentren und beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität in hohem Maße.

Defizite sind auch im Innenstadtbereich z.B. auf Grund eines temporär hohen Verkehrsaufkommens in der Unteren bzw. Oberen Königstraße und der Luitpoldstraße zu verzeichnen. Die Umsetzung der "Bahnparallele Innenstadttangente" als diesbezügliche Entlastung wäre für die weitere Entwicklung der Innenstadt Bambergs abzuwägen<sup>23</sup>, um die städtebaulichen Qualitäten besser hervorheben zu können und die Aufenthaltsqualität zu steigern.

---

<sup>22</sup> Vgl. Hrsg. Stadt Bamberg; plan&werk: Sanierungsgebiet Aktive Kettenbrücke - Königstraße - Bahnhof - Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplan (2009), S.77.

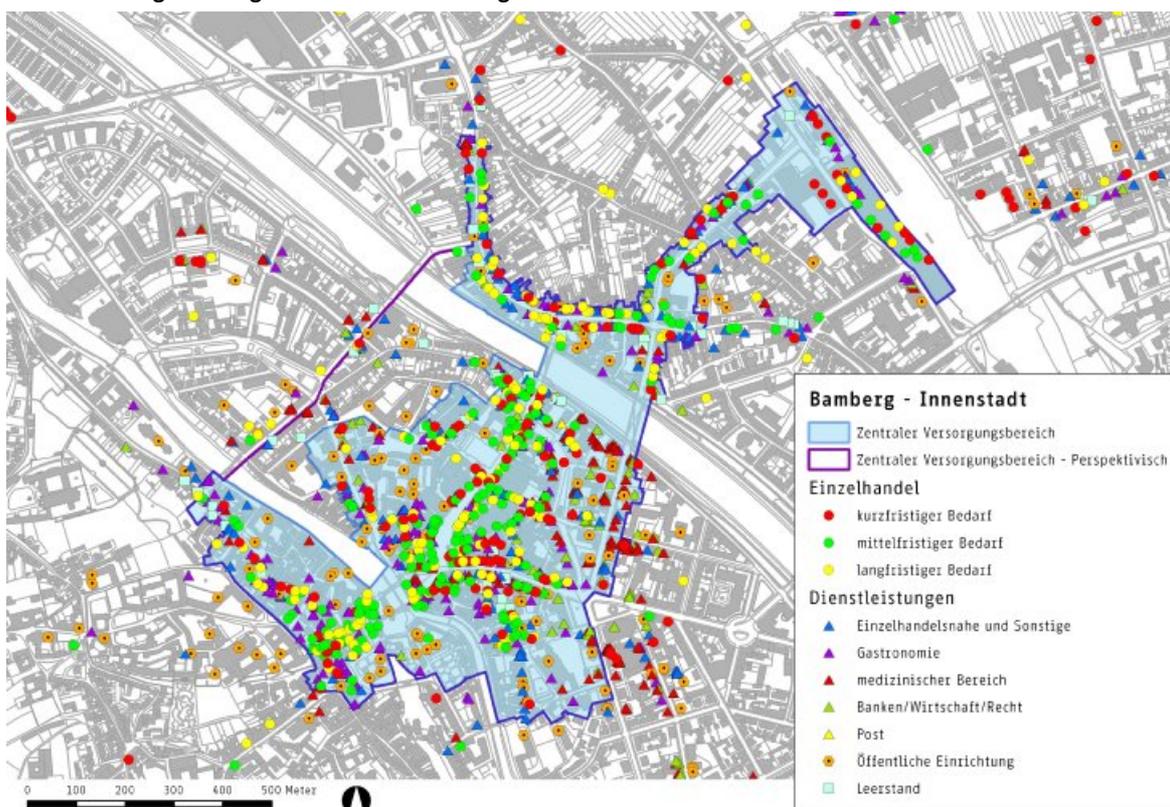
<sup>23</sup> Ebd., S.48.

#### 4.2.1 A-Zentrum Bamberg Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Bamberg Innenstadt erstreckt sich in der Ist-Abgrenzung vom Bahnhofsgebäude und dem Einkaufszentrum "Atrium" im Norden entlang der Luitpoldstraße bis zur Oberen Königstraße. Der Bereich zwischen der Oberen Königstraße/ Theuerstadt bis hin zur Siechenstraße/ Gasfabrikstraße liegt ebenfalls innerhalb der Abgrenzung. Die südliche Begrenzung stellt das Pfahlplätzchen dar. Der Domberg, der für die historische Entwicklung der Stadt Bamberg eine wichtige Rolle spielte und auch heute noch einen wichtigen Anziehungspunkt darstellt, liegt außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, da hier kein Einzelhandelsbesatz vorhanden ist.

Die planerische Abgrenzung umfasst zusätzlich perspektivische Entwicklungsspielräume bis zur Inneren Löwenstraße und der Markusstraße im Westen.

Karte 5: Abgrenzung A-Zentrum Bamberg Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg



## Stärken

Das A-Zentrum Bamberg Innenstadt profitiert von der Anerkennung der Bamberger Altstadt als Weltkulturerbe. Doch nicht nur die historische Bedeutung und die bauliche Kulisse verleihen dem zentralen Versorgungsbereich Attraktivität, sondern auch die Vielfältigkeit und die Individualität des Angebots. Insbesondere in der Hauptwachstraße und am Grünen Markt sowie der Franz-Ludwig-Straße ist eine hohe Besatzdichte von Einzelhandelsbetrieben zu verzeichnen. Durch das geplante Quartier an der Stadtmauer, welches zwischen dem Busbahnhof, der Franz-Ludwig-Straße und der Langen Straße 2011/ 2012 realisiert werden soll, wird dieser Bereich zusätzlich in seiner Funktion als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort gestärkt<sup>24</sup>.

Im zentralen Versorgungsbereich Bamberg ist ein ausgewogener Branchenmix vorhanden, wobei sich Filialbetriebe und inhabergeführte Fachgeschäfte in der Waage halten, so dass zum einen die Individualität durch den meist kleinteiligen Facheinzelhandel erzeugt wird, aber auch ausreichend Filialbetriebe vorhanden sind, die das Angebot ergänzen und eine wichtige Funktion innehaben. Das Lebensmittelangebot im zentralen Versorgungsbereich Bamberg Innenstadt reicht von spezialisierten Lebensmittelfachgeschäften, über Supermärkte bis hin zu Discountern. Der Wochenmarkt, der täglich auf dem Grünen Markt stattfindet, rundet das Nahversorgungsangebot in der Innenstadt ab. Insbesondere der nördliche Bereich (Luitpoldstraße) ist durch den Biosupermarkt, die Discounter und den Supermarkt sowie die Drogeriefachmärkte im Bereich des Bahnhofs ausreichend nahversorgt.

Einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe, eine Vielzahl medizinischer Einrichtungen (insbesondere im Bereich der Willy-Lessing-Straße), Finanzdienstleister, öffentliche, kulturelle und Bildungseinrichtungen ergänzen das Einzelhandelsangebot und tragen in erheblichem Maße zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs sowie zur Erhöhung der Passanten- bzw. Kundenfrequenz bei. Das gilt vor allem auch für das gastronomische Angebot, welches insbesondere auch für den Tourismus einen wichtigen Faktor darstellt.

---

<sup>24</sup> Vgl. [http://www.multi.eu/index.php?option=com\\_project&view=project&project\\_id=44](http://www.multi.eu/index.php?option=com_project&view=project&project_id=44); Zugriff: 12.11.2010.



Der Haupteinkaufsbereich ist hauptsächlich als Fußgängerzone ausgewiesen. Durch den zentral gelegenen Omnibusbahnhof wird eine gute öffentliche Nahverkehrsanbindung zwischen dem Hauptbahnhof und dem Haupteinkaufsbereich hergestellt.

### **Schwächen**

Als defizitär stellt sich das insolvente Einkaufszentrum "Atrium" im Norden des zentralen Versorgungsbereichs dar, welches von einer hohen Leerstandsquote geprägt ist. Es erscheint in seiner Gestalt nicht als ein Teil des zentralen Versorgungsbereichs und wirkt auch räumlich abgehängt und abweisend<sup>25</sup>. Auf Grund der Randlage des Standortes "Atrium" innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Bamberg wird empfohlen, diesen verstärkt für Dienstleistungen sowie als Standort für Freizeitnutzungen zu nutzen und bereits bestehende derartige Funktionen zu erhalten (Kino).

Die Kleinteiligkeit der meisten Betriebe, die auch durch den Welterbestatus und die damit verbundenen Denkmalschutzaufgaben bedingt ist, könnte sich langfristig als problematisch erweisen, da es für derartig geringe Verkaufsflächen schwierig sein wird Nachfolger bzw. Nachfolgenutzungen für die bestehenden Ladenlokale zu finden. Insbesondere von Filialbetrieben werden erfahrungsgemäß größere Verkaufsflächen nachgefragt.

Im Rahmen eines Workshops zur vorbereitenden Untersuchung und des Entwicklungskonzeptes Stadtsanierung "Sand" vom 21. Juni 2006 wurde von einigen Bewohnern der Wunsch nach einem umfassenderen Nahversorgungsangebot geäußert<sup>26</sup>.

Durch die dichte, überwiegend historische Bebauung sind im zentralen Versorgungsbereich Bamberg Innenstadt keine nennenswerten Brachflächen vorhanden, die für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs eine wichtige Rolle spielen könnten. Vielmehr ist zu prüfen, ob anhand von Verlagerungen größere Potenzialflächen geschaffen werden können oder durch die Wiederbelegung von leer stehenden Ladenlokalen.

---

<sup>25</sup> Ebd., S.73.

<sup>26</sup> Vgl. Hrsg. Stadt Bamberg, transform: Stadtsanierung "Sand" - Vorbereitende Untersuchung & Entwicklungskonzept vom 21.Juni2006, S.103.



## Empfehlungen

Für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs wird empfohlen, die Innenstadt weiterhin in ihrer Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu erhalten und zu stärken. Dies gilt auch für ihre Funktionsvielfalt und die Stärkung Bambergers in seiner oberzentralen Funktion.

Um großflächigen Einzelhandel in der historischen Innenstadt anzusiedeln, sollten Potenzialflächen dementsprechend entwickelt werden. Für das Einkaufszentrum im Bahnhofsbereich muss eine Lösung gefunden werden, da es derzeit erhebliche Leerstände aufweist. Auf Grund der Entfernung des Einkaufszentrums zum Haupteinkaufsbereich ist die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort nur bedingt sinnvoll. An diesem Standort bietet sich - neben der Beibehaltung der Einzelhandelsfunktion - z.B. die Errichtung eines Dienstleistungszentrums an, welches sich zum Bahnhof öffnen und den Platzbereich fassen sollte. Im Dienstleistungszentrum könnten neben Büroflächen auch weitere Freizeiteinrichtungen untergebracht werden wie z.B. Fitnesscenter, Bowlingbahn und gastronomische Einrichtungen im Untergeschoss. Das bestehende Multiplexkino, als wichtige Freizeiteinrichtung, sollte an diesem Standort erhalten bleiben. Eine weitere Entwicklungsmöglichkeit für den Standort am Bahnhof wäre die Errichtung eines "Kompetenzzentrums für eine nachhaltige Region"<sup>27</sup>. Ein Kompetenzzentrum nach Passivhaus-Standard errichtet, würde die Stadt und den Landkreis Bamberg in seinem Vorhaben bestärken, eine Vorreiterrolle in Bezug auf erneuerbare Energien und den ressourcenschonenden Umgang mit der Umwelt einzunehmen. Im Kompetenzzentrum könnten beispielsweise zentral die Energieberatung für die Stadt und den Landkreis Bamberg untergebracht werden sowie Tagungsräume und Ausstellungsflächen, die der Öffentlichkeitsarbeit dienen. Gastronomische Angebote und ein Hotel, welche erneuerbare Energien einsetzen und regionale Produkte verwenden, könnten das Angebot des Kompetenzzentrums abrunden (vgl. Kap. 13.7).

Die folgenden Einzelmaßnahmen aus dem Impulsprogramm des Einzelhandelskonzeptes<sup>28</sup> der Stadt Bamberg von 2007 sollten weiterverfolgt werden:

- Ausbau Service- und Beratungskompetenz der Betriebe,

---

<sup>27</sup> Vgl. Fraunhofer Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik: Potenzialanalyse erneuerbare Energien für das Gebiet der Stadt und des Landkreises Bamberg; Stand: 28.05.2010 S, 245

<sup>28</sup> Vgl. GMA: Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Bamberg, München (Juli 2008), S. 151ff.



- Angebotsausbau Lebensmittelmärkte (insbesondere im südlichen Bereich),
- Geschäftsstraßenmanagement in der Königstraße,
- Entwicklung einer Marke Bamberg,
- Verbindungsachsen Einkaufsinnenstadt/ Parkhäuser schaffen
- Ideen- und Realisierungsprogramm für die Theatergassen und
- regelmäßige Messung der Kundenzufriedenheit.

Auch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen des Rahmenplans "Sanierungsgebiet Aktive Kettenbrücke - Königstraße - Bahnhof" sollte realisiert werden. Dabei ist der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes inklusive der Umleitung des Verkehrs und der Ausstattung des Bahnhofsvorplatzes mit einem Informationssystem und überdachten Sitzgelegenheiten sowie der Errichtung des regionalen Omnibusbahnhofs im westlichen Bahnhofsbereich Priorität einzuräumen. Im Zuge dessen sollte die Verbindung in die Innenstadt über die Luitpoldstraße über eine städtebauliche Aufwertung erfolgen. Darüber hinaus ist eine Entlastung der Luitpoldstraße bezogen auf das hohe Verkehrsaufkommen anzustreben. Generell sollte durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsprojekte<sup>29</sup> der MIV umgeleitet werden, so dass die Innenstadt vom Fließverkehr insbesondere zu den Stoßzeiten entlastet wird, aber dennoch die Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Langfristig könnte durch die Verlagerung der Justizvollzugsanstalt<sup>30</sup> eine attraktive Fläche im zentralen Versorgungsbereich direkt an der Regnitz neu gestaltet werden, so dass auch größere Verkaufsflächen an dieser Stelle realisiert werden könnten, die zu einer Steigerung der Attraktivität des "Sandquartiers" führen würden.

#### **4.2.2 Weitere Zentren (Stadtteil-/ Quartierszentren)**

Die weiteren in der Stadt Bamberg zu verzeichnenden Zentren leisten einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung. Besondere Bedeutung als Frequenzbringer und Magnetbetriebe kommt den Lebensmittelbetrieben (Supermärkte, Discounter, o.ä.) zu, die daher in den Zentren gehalten werden sollten.

---

<sup>29</sup> Vgl. Stadt Bamberg: Mediationsverfahren Zukunft Innenstadt Bamberg "Masterplan Innenstadt" - Aktionsplan Stand 22.10.2008, S.35ff.

<sup>30</sup> Vgl. Hrsg. Stadt Bamberg, transform: Stadtsanierung "Sand" - Vorbereitende Untersuchung & Entwicklungskonzept vom 21.Juni 2006, S.50.



Weiterhin ist die Entwicklung von Potenzialflächen für Einzelhandels- und auch Dienstleistungsnutzungen im Hinblick auf eine möglichst hohe Besatzdichte anzustreben. Bei Leerständen sind vor dem Hintergrund wirtschaftlich rentabler Ladeneinheiten auch Flächenzusammenlegungen in Betracht zu ziehen (vgl. Kap. 13.4).

Darüber hinaus ist auf eine ansprechende städtebauliche Qualität zu achten, um die Zentren auch in ihrer Funktion als "Ort der Kommunikation" - mit jeweils eigener Identität - zu stärken.

#### **4.2.2.1 B2-Zentrum Gartenstadt**

Das B2-Zentrum ZVB Gartenstadt liegt im Nordosten der Stadt Bamberg. Es ist durch den Berliner Ring und die Memmelsdorfer Straße überregional angebunden. Der Stadtteil zeichnet sich als Wohnstandort mit einem hohen Anteil an Grünflächen und Zeilenbauten aus.

Der zentrale Versorgungsbereich liegt im Bereich der Hauptsmoorstraße und der Seehofstraße, in der sich im Stadtteil die höchste Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben befindet. Das Hauptziel muss im Erhalt des umfangreichen Nahversorgungsangebotes liegen, zumal gerade die beiden Frequenzbringer - Super- und Drogeriemarkt - relativ geringe Verkaufsflächen aufweisen und augenscheinlich keine Potenzialflächen vorhanden sind. Evtl. können jedoch größere Betriebseinheiten durch Zusammenlegungen von Ladenlokalen erreicht werden.

#### **Stärken**

- überwiegend Nahversorgungsangebote (Supermarkt, Drogerie) mit Frequenzbringerfunktion
- wichtige öffentliche Einrichtungen mit identitätsstiftendem Charakter wie St. Kunigund, die Kunigundenschule und die Stadtbücherei
- zentrale Grünfläche mit Aufenthaltsqualität
- Busanbindung

#### **Schwächen**

- Besatzlücken in der Seehofstraße
- schwache Ausprägung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich Seehofstraße
- kleinteilige Strukturen

**Karte 6: Abgrenzung B2-Zentrum Gartenstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

#### 4.2.2.2 B2-Zentrum Pödeldorfer Straße/ Brenner Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Pödeldorfer Straße/ Brenner Straße liegt östlich der Bahnlinie, welche die Verbindung zu der nordwestlich gelegenen Innenstadt unterbinden.

#### Stärken

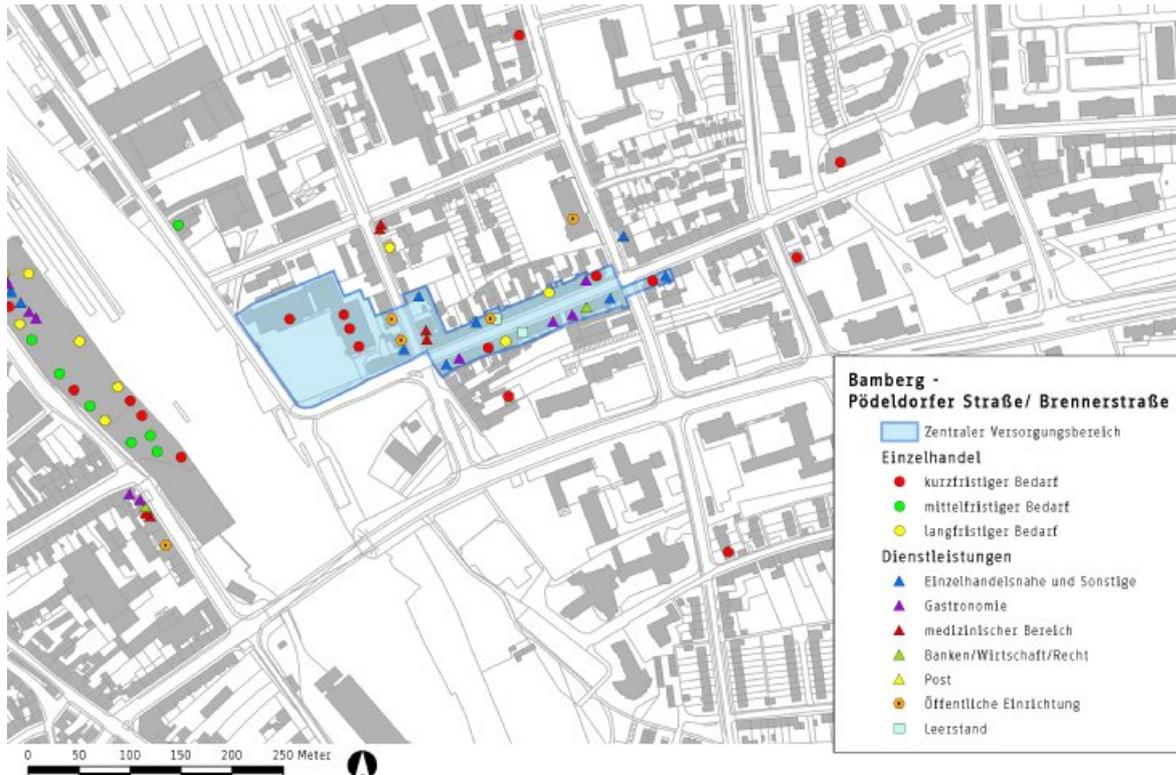
- überwiegend Nahversorgungsangebote sowie einige inhabergeführte Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe
- moderne großflächige Lebensmittelbetriebe (Supermarkt, Discounter, Getränkemarkt) mit vorgelagertem Sammelstellplatz als Magnetbetriebe
- Brachfläche südlich der Pödeldorfer Straße als Potenzialfläche nutzbar (Berücksichtigung umliegender Versorgungsstrukturen, insbesondere des C2-Zentrums Grafensteinstraße/ Zollnerstraße, vgl. Kap. 4.2.2.7)



## Schwächen

- städtebauliche Einbindung und Ausrichtung der Magnetbetriebe defizitär, dadurch Eindruck eines städtebaulich nicht integrierten Standortes
- Magnetbetriebe v.a. autokundenorientiert, nur geringe Nahversorgungsfunktion
- lückenhafter Besatz im östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs

Karte 7: Abgrenzung B2-Zentrum Pödeldorfer Straße/ Brenner Straße

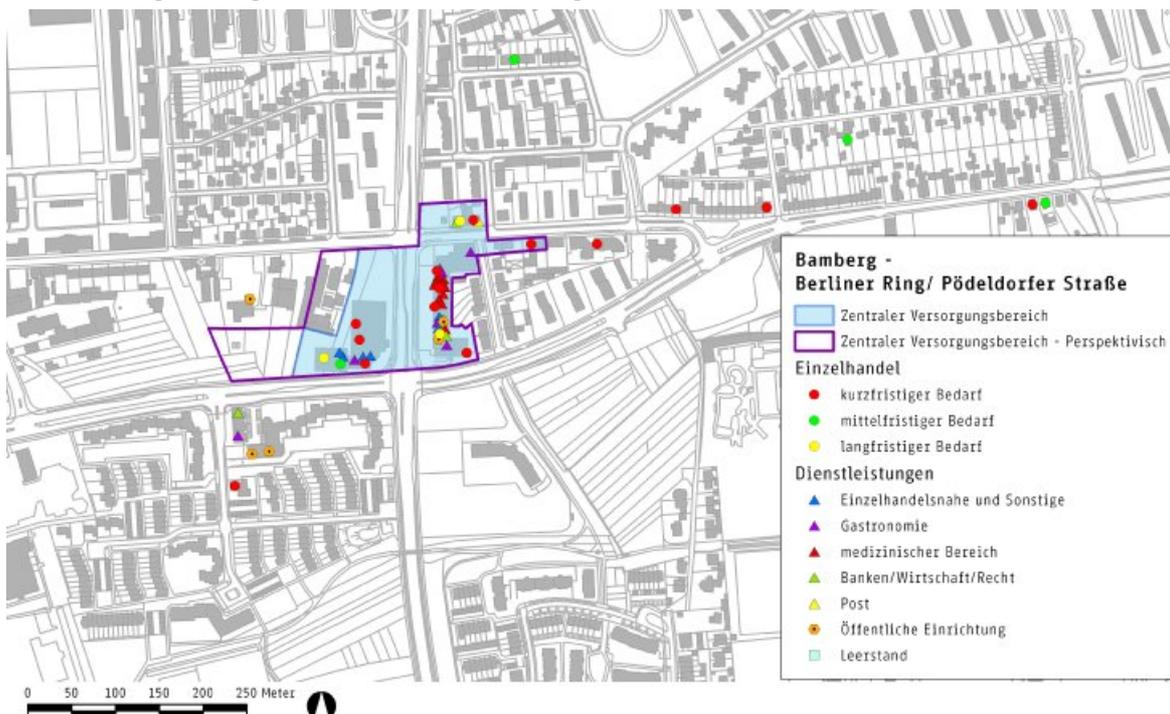


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

### 4.2.2.3 B2-Zentrum Berliner Ring/ Pödeldorfer Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Berliner Ring/ Pödeldorfer Straße liegt im Sanierungsgebiet Starkenfeldstraße, welches in das Förderprogramm Soziale Stadt aufgenommen wurde. Der zentrale Versorgungsbereich liegt im Osten Bambergs und wird vor allem über den Berliner Ring und die Starkenfeldstraße erschlossen.

Karte 8: Abgrenzung B2-Zentrum Berliner Ring/ Pödeldorfer Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

### Stärken

- kompaktes Zentrum
- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit dem Schwerpunkt im Nahversorgungsbereich
- großes Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel durch Ansiedlung eines Vollsortimenters auf Fläche westlich des Discounters (derzeit B-Planverfahren)
- ausreichend Parkmöglichkeiten durch Sammelstellplätze vor den Einzelhandelsbetrieben vorhanden

### Schwächen

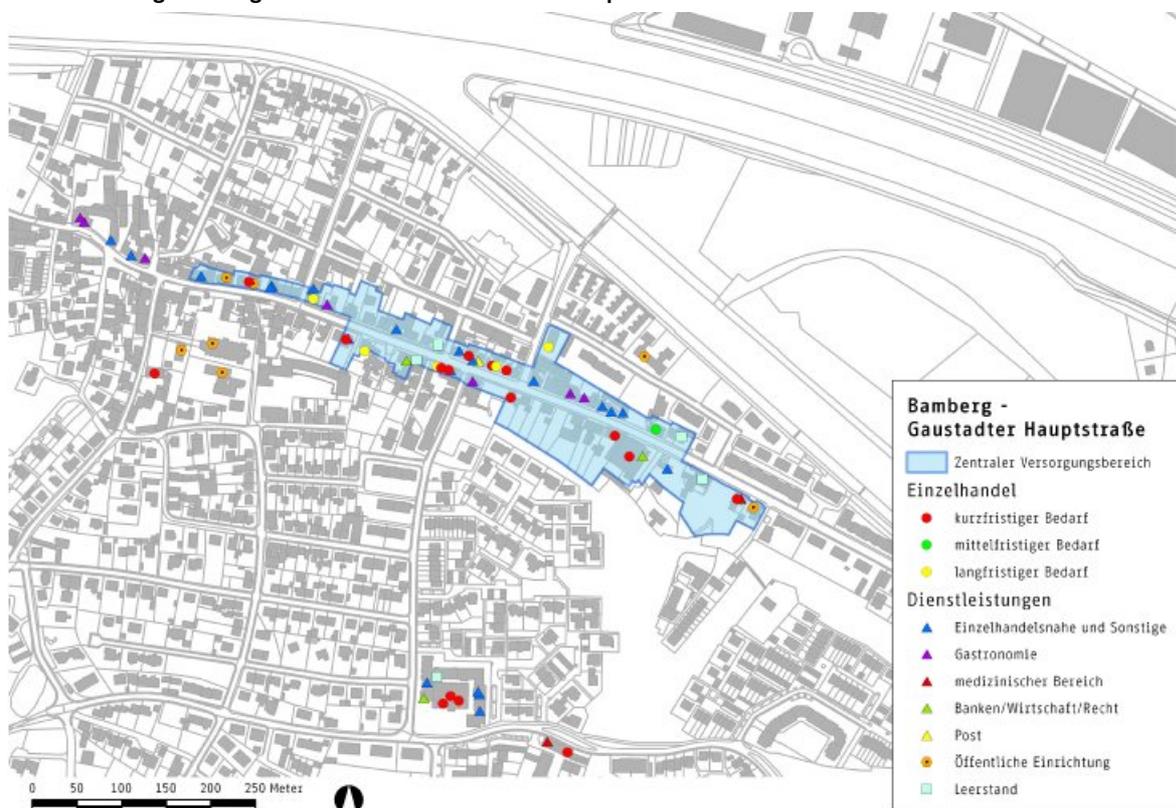
- kein identitätsstiftendes Merkmal vorhanden
- Berliner Ring entzweit den zentralen Versorgungsbereich
- Starkenfeldstraße als Barriere
- keine städtebaulich-funktionale Anbindung zum Besatz in Katzheimer Straße, dieser liegt daher außerhalb der Abgrenzung



#### 4.2.2.4 B2-Zentrum Gaustadter Hauptstraße

Linear entlang der Gaustadter Hauptstraße zwischen dem Kreuzungsbereich mit der Cherbonhofstraße und der Dr.-Martinet-Straße ist der zentrale Versorgungsbereich angesiedelt. Der zentrale Versorgungsbereich Gaustadter Hauptstraße befindet sich westlich der Bamberger Innenstadt. Auf Grund der großen linearen Ausdehnung von rd. 650 Metern sollte längerfristig eine Konzentration auf den mittleren bis östlichen Teilbereich angestrebt werden, um durch eine kompakte Struktur das Zentrum in seinem Bestand zu sichern.

Karte 9: Abgrenzung B2-Zentrum Gaustadter Hauptstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

#### Stärken

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Vollsortimenter und Discounter als Magnetbetriebe
- ÖPNV-Anbindung über Busse
- straßenbegleitende Parkmöglichkeiten



## Schwächen

- Linearität und Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs
- Magnetbetriebe im östlichen Randbereich angesiedelt, dadurch westlicher Bereich wesentlich schwächer aufgestellt
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Westen durch Besatzlücken und einseitigen Besatz von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nicht eindeutig zu fassen
- Konzentration von Leerständen im Bereich Grüntalstraße

### 4.2.2.5 C2-Zentrum Wunderburg (potenzielles B2-Zentrum)

Das potenzielle B2-Zentrum Wunderburg (derzeit C2-Zentrum)<sup>31</sup> liegt im Südosten der Bamberger Innenstadt und wird hauptsächlich über die Nürnberger Straße angebunden.

Der zentrale Versorgungsbereich Wunderburg erstreckt sich vom Ulanenplatz in Richtung Osten entlang der Wunderburg und in Richtung Norden entlang der Holzgartenstraße. Perspektivisch soll das Gelände Ecke Jägerstraße/ Kapellenstraße entwickelt und in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen werden. Empfohlen wird in diesem Zusammenhang zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs (Supermarkt, Discounter) auf der Potenzialfläche Jägerstraße/ Kapellenstraße. Die Verkaufsfläche eines derartigen Betriebs sollte den Schwellenwert des Moderationsverfahren von 1.500 qm für B2-Zentren (vgl. Kap. 12, Tab. 5) auf keinen Fall übersteigen. Auf Grund der aktuellen Angebotsstrukturen in Bamberg - der weit überwiegende Teil der Supermärkte und Discounter weist Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit auf, Verkaufsflächen von mehr als 1.200 qm stellen an integrierten Standorten eine Ausnahme dar - sollte die Verkaufsfläche sogar nur rd. 1.000 bis 1.200 qm betragen: Einerseits besitzen Lebensmittelbetriebe innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs wichtige Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion und sollten daher auch auf Grund ihrer Größe eine entsprechende Attraktivität aufweisen, andererseits ist im Sinne einer standortgerechten Dimensio-

---

<sup>31</sup> Aus Sicht der Stadt Bamberg ist es wünschenswert, das Zentrum perspektivisch zu einem größeren Stadtteilzentrum im Sinne eines B2-Zentrums - unter Einbeziehung der im Südosten innerhalb der Abgrenzung zu verzeichnenden Potenzialfläche - weiterzuentwickeln.



nierung auf den Erhalt der bestehenden integrierten Nahversorgungsstrukturen zu achten.

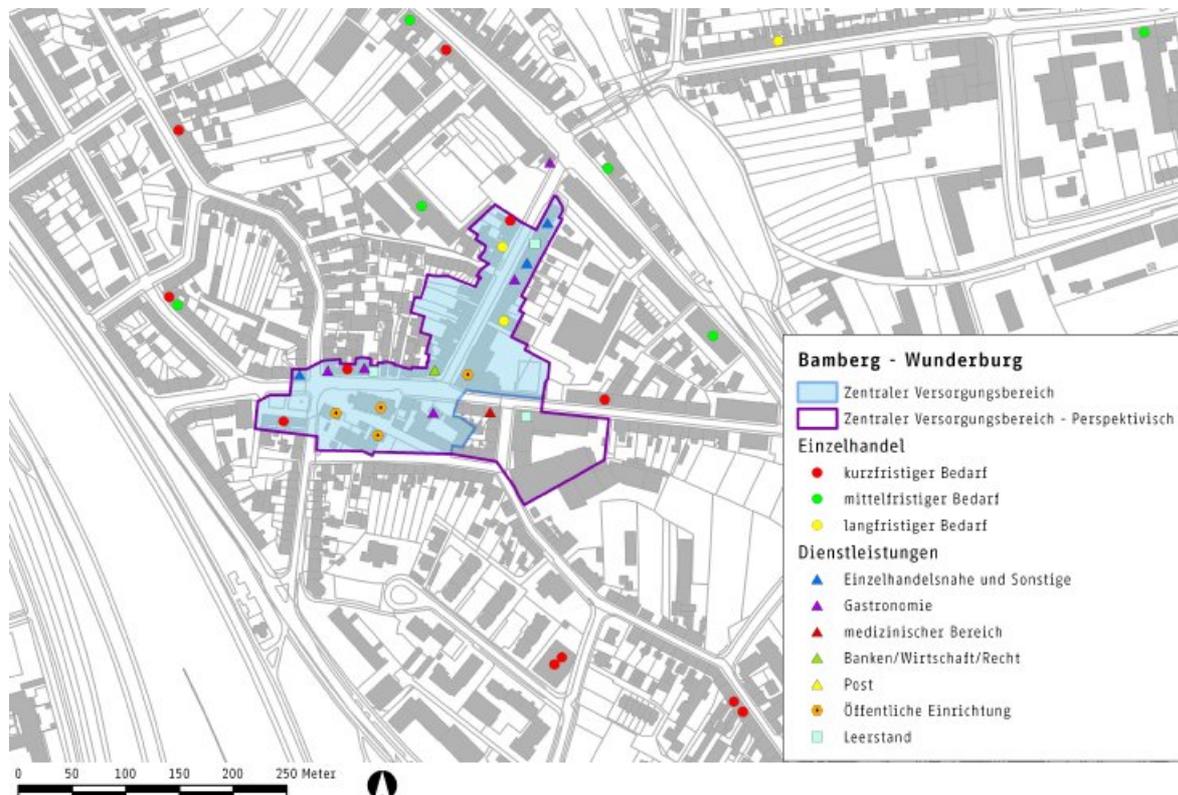
### Stärken

- Lebensmittelversorgung durch Bäcker, Metzger und Lebensmittelgeschäft
- öffentliche Einrichtungen wie Bücherei, Schule und Kirche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- an ÖPNV-Netz angebunden
- Potenzialfläche durch Leerstand (Jägerstraße/ Kapellenstraße)

### Schwächen

- geringer Einzelhandelsbesatz
- Besatz in der Holzgartenstraße lückenhaft
- keine klare Eingangssituation im nördlichen Bereich

Karte 10: Abgrenzung C2-Zentrum Wunderburg (potenzielles B2-Zentrum)

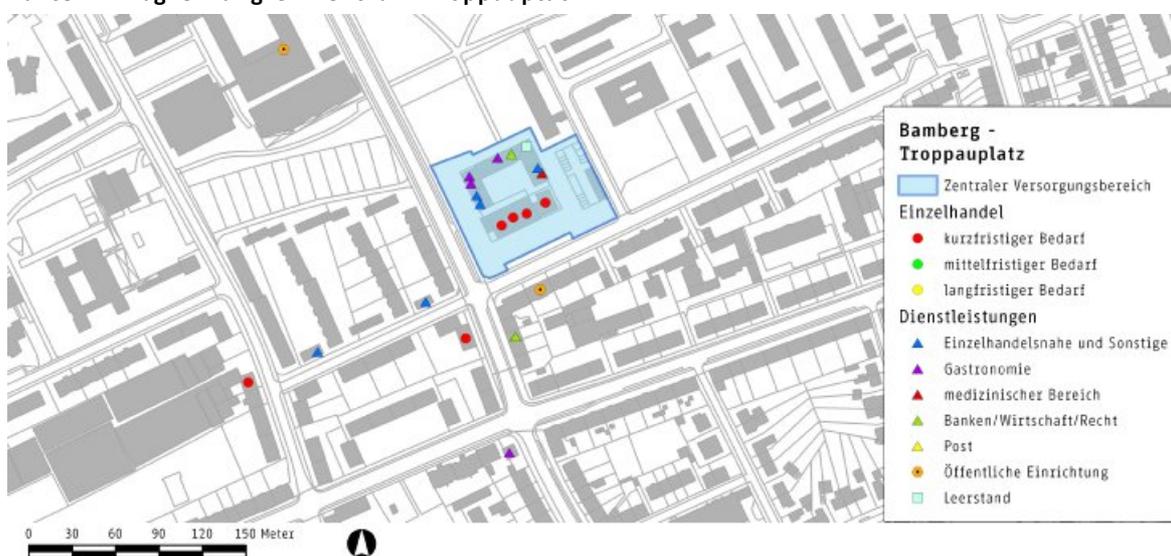


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juni/ Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

#### 4.2.2.6 C2-Zentrum Troppauplatz

Der zentrale Versorgungsbereich Troppauplatz liegt nordöstlich der Innenstadt Bambergs. Der Universitätsstandort der Otto-Friedrich-Universität Bamberg in der Feldkirchenstraße liegt in fußläufiger Erreichbarkeit. Ziel sollte der Erhalt der Nahversorgungsfunktion sein, die derzeit insbesondere durch einen Supermarkt mit vergleichsweise geringer Verkaufsfläche gewährleistet wird. Darüber hinaus sollten die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden werden, wenn die Universität den Standort in der Feldkirchenstraße aufgeben sollte.

Karte 11: Abgrenzung C2-Zentrum Troppauplatz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

#### Stärken

- Nahversorgung durch Supermarkt, Bäcker, Fischfachgeschäft und Apotheke
- hohe Frequenz durch Schüler/ Studenten während Mittagszeit ist gegeben
- kompakter zentraler Versorgungsbereich

#### Schwächen

- Leerstand
- insgesamt geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- Gefahr: ungewisse Zukunft des Universitätsstandortes in der Feldkirchenstraße<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Vgl. Stadt Bamberg: Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept - Perspektiven für die städtebauliche Entwicklung Bambergs - Ergebnisse der Werkstattwoche März 2010, S.10



#### 4.2.2.7 C2-Zentrum Grafensteinstraße/ Zollnerstraße

Der zentrale Versorgungsbereich Grafensteinstraße/ Zollnerstraße liegt nordöstlich der Bahngleise und der entsprechenden Unterführung in der Zollnerstraße. Die östliche Begrenzung stellt die Neuerbstraße dar. Ziel sollte der Erhalt der Nahversorgungsfunktion sein, die derzeit insbesondere durch einen Supermarkt mit vergleichsweise geringer Verkaufsfläche gewährleistet wird. Ein räumliches Potenzial für einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 bis 1.000 qm - entsprechend der Aufreißschwelle für nahversorgungsrelevante Betriebe in C2-Zentren (vgl. Kap. 12, Tab. 5) - bietet evtl. der Leerstand eines ehemaligen Supermarktes an der Grafensteinstraße.

Karte 12: Abgrenzung C2-Zentrum Grafensteinstraße/ Zollnerstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

#### Stärken

- Lebensmittelnahversorgung durch Supermarkt in der Grafensteinstraße und Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Verkaufsflächenzusammenlegung in der Zollnerstraße vorhanden
- ÖPNV-Anbindung

## Schwächen

- unzureichende Verbindung des Besatzes Grafensteinstraße/ Zollnerstraße
- geringer Besatz in der Grafensteinstraße
- Belastung durch Durchgangsverkehr

### 4.2.2.8 C2-Zentrum Graf-Stauffenberg-Platz

Nordwestlich der Bamberger Innenstadt liegt der zentrale Versorgungsbereich Graf-Stauffenberg-Platz, der über die Hornthalstraße direkt mit dieser verbunden ist. Ziel sollte der Erhalt der Nahversorgungsfunktion sein, die derzeit insbesondere durch einen Supermarkt mit vergleichsweise geringer Verkaufsfläche gewährleistet wird.

Karte 13: Abgrenzung C2-Zentrum Graf-Stauffenberg-Platz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

## Stärken

- Nahversorgung durch Supermarkt (Frequenzbringer), Bäcker, Drogeriegeschäft und Apotheke
- gute Erreichbarkeit
- klar definierter Bereich

## Schwächen

- insgesamt nur fünf Einzelhandelsbetriebe



- Einzelhandelsangebot abgesehen von Optiker auf Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie sowie eine Apotheke beschränkt

#### 4.2.2.9 C2-Zentrum Babenbergerring

Das C2-Zentrum Babenbergerring liegt im Süden der Stadt Bamberg in der gleichnamigen Straße in Höhe des Kreuzungsbereichs mit der Viktor-von-Scheffel-Straße. Auch wenn augenscheinlich kein Flächenpotenzial innerhalb des Zentrums zu verzeichnen ist, sollte eine vollständige Nahversorgungsfunktion mit einem Lebensmittelbetrieb mit (möglichst) umfangreichem Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel – evtl. beispielsweise durch Zusammenlegung von Ladenlokalen - angestrebt werden.

Karte 14: Abgrenzung C2-Zentrum Babenbergerring



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juni/ Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

#### Stärken

- Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelgeschäft, Bäcker, Metzger, Drogeriegeschäft und Apotheke
- kompaktes Zentrum
- gute Erreichbarkeit (fußläufig, ÖPNV)
- Verbindung zu den topographisch höhergelegenen Wohnhäusern durch eine Rampe

#### Schwächen

- wenig Einzelhandelsbesatz, insbesondere kein Lebensmittelbetrieb mit umfangreichem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel

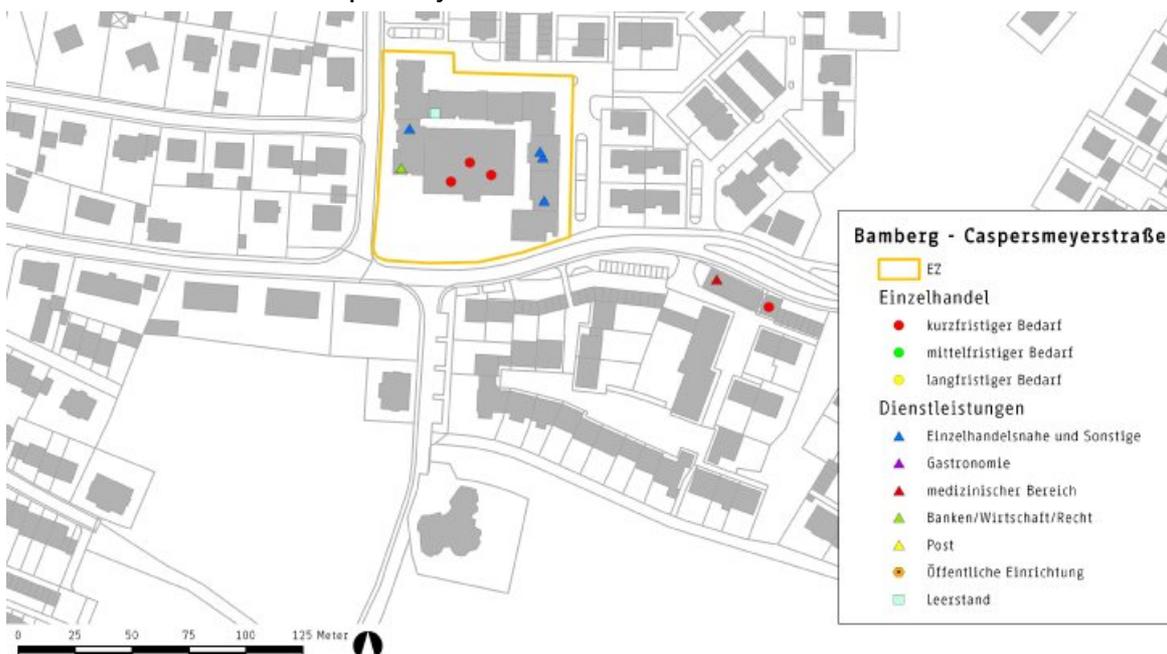
### 4.2.3 Einzelstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind in Bamberg noch fünf weitere städtebaulich integrierte Standorte - im folgenden Einzelstandorte genannt - vorhanden, die eine wichtige Funktion für die Nahversorgung übernehmen. Das Angebot an diesen Standorten ist jedoch nicht ausreichend, um sie als zentrale Versorgungsbereiche gleich der zuvor dargestellten B- und C-Zentren zu definieren.

#### 4.2.3.1 Einzelstandort Caspersmeyerstraße

Der Einzelstandort Caspersmeyerstraße befindet sich westlich der Bamberger Innenstadt in der Caspersmeyerstraße zwischen dem Kreuzungsbereich mit der Grüntalstraße im Westen und der Schreiberstraße im Osten. Das Einzelhandelsangebot besteht aus einem Supermarkt mit angeschlossenen Bäcker und Metzger sowie einigen wenigen Dienstleistungsbetrieben.

Karte 15: Einzelstandort Caspersmeyerstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

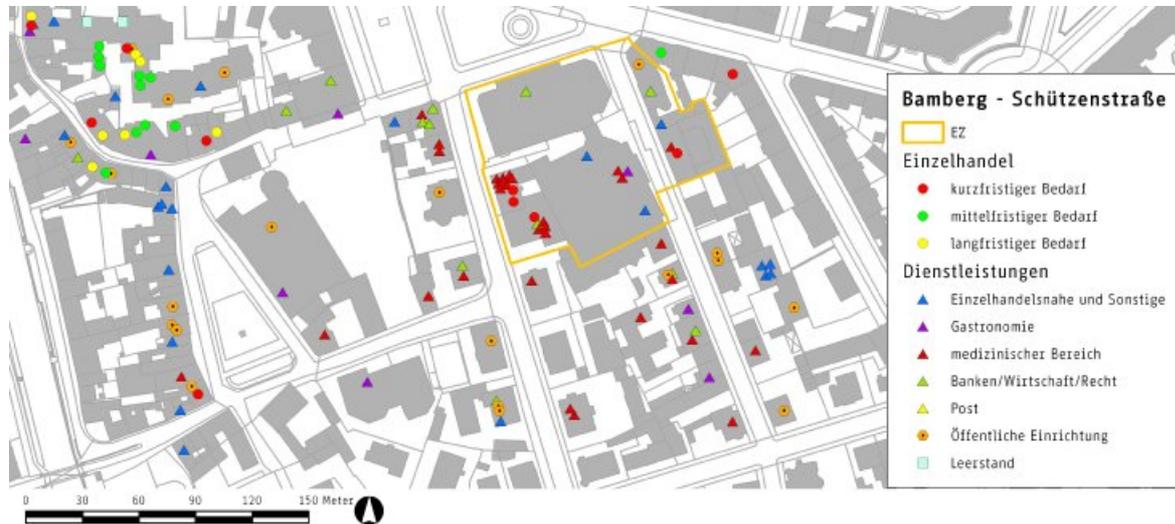
#### 4.2.3.2 Einzelstandort Schützenstraße

Der zwischen Schützen- und Hainstraße gelegene Einzelstandort grenzt direkt an den zentralen Versorgungsbereich Bamberg Innenstadt. Er umfasst ein Naturkostge-



schäft, eine Bäckerei, eine Metzgerei und eine Apotheke sowie mehrere Dienstleistungen, vor allem des medizinischen Bereichs.

Karte 16: Einzelstandort Schützenstraße

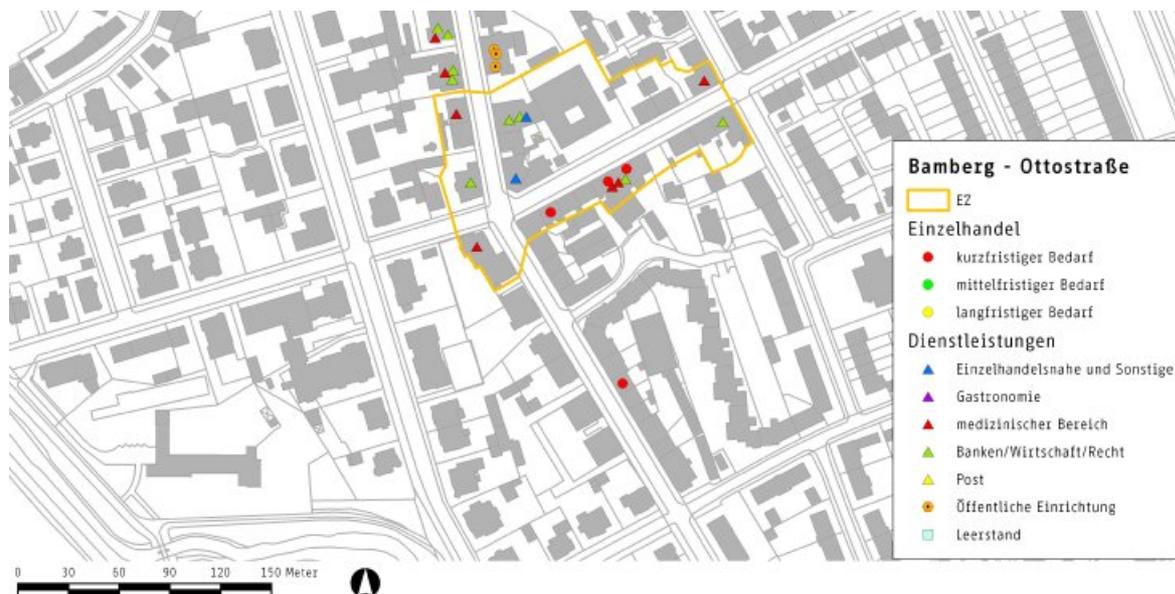


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

#### 4.2.3.3 Einzelstandort Ottostraße

In der Ottostraße befinden sich in städtebaulich integrierter Lage, nördlich der Innenstadt, ein Supermarkt, zwei Bäcker sowie weitere Dienstleistungsbetriebe.

Karte 17: Einzelstandort Ottostraße

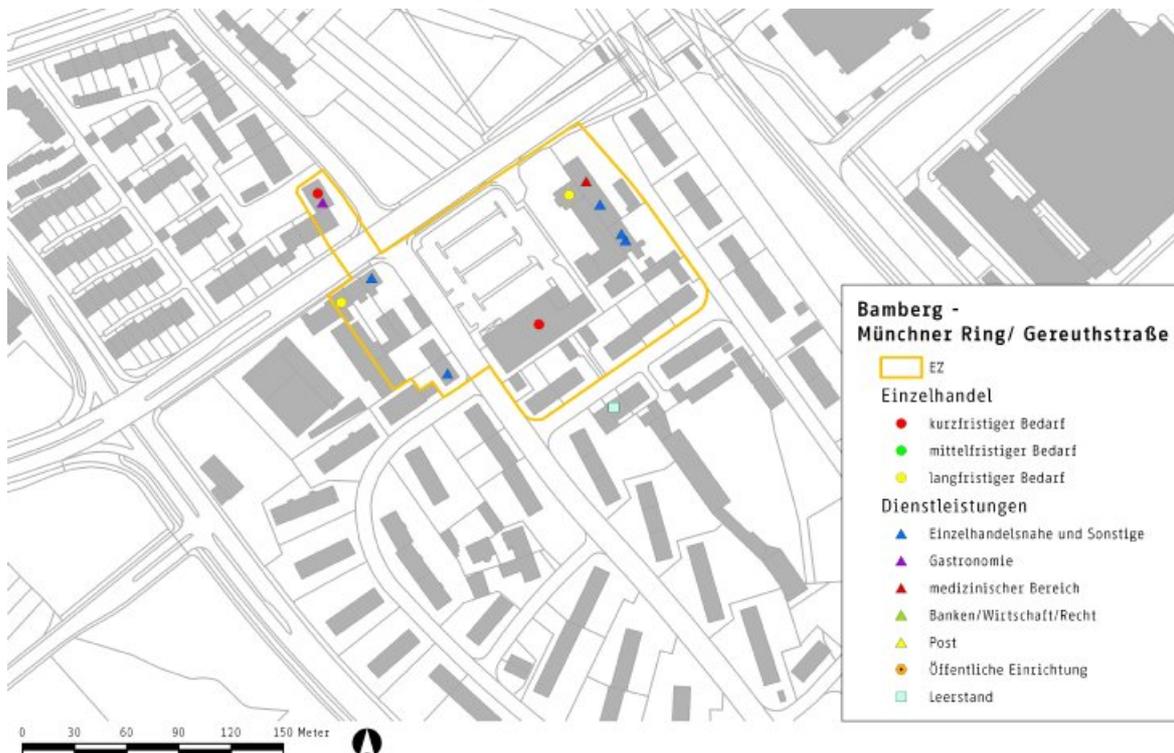


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg

#### 4.2.3.4 Einzelstandort Münchner Ring/ Gereuthstraße

Im Sanierungsgebiet Gereuthstraße/ Hochgericht befindet sich ein zentraler Bereich im Kreuzungsbereich Münchner Ring/ Gereuthstraße. Der dort angesiedelte Discounter übernimmt hier eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

Karte 18: Einzelstandort Münchner Ring/ Gereuthstraße



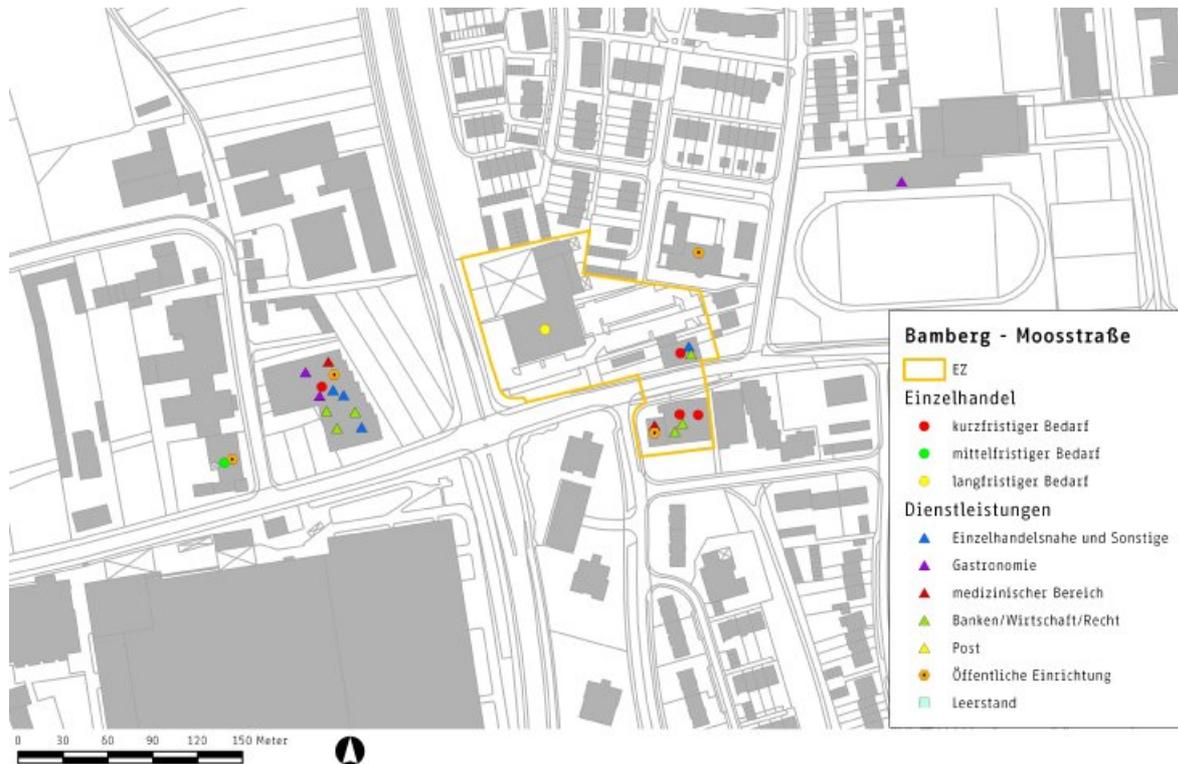
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg



#### 4.2.3.5 Einzelstandort Moosstraße

Im Bereich Moosstraße ist ein städtebaulich integrierter Supermarkt vorhanden, der mit einer Bäckerei, einem Tankstellenshop und einigen Dienstleistungsbetrieben eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebäude übernimmt.

Karte 19: Einzelstandort Moosstraße

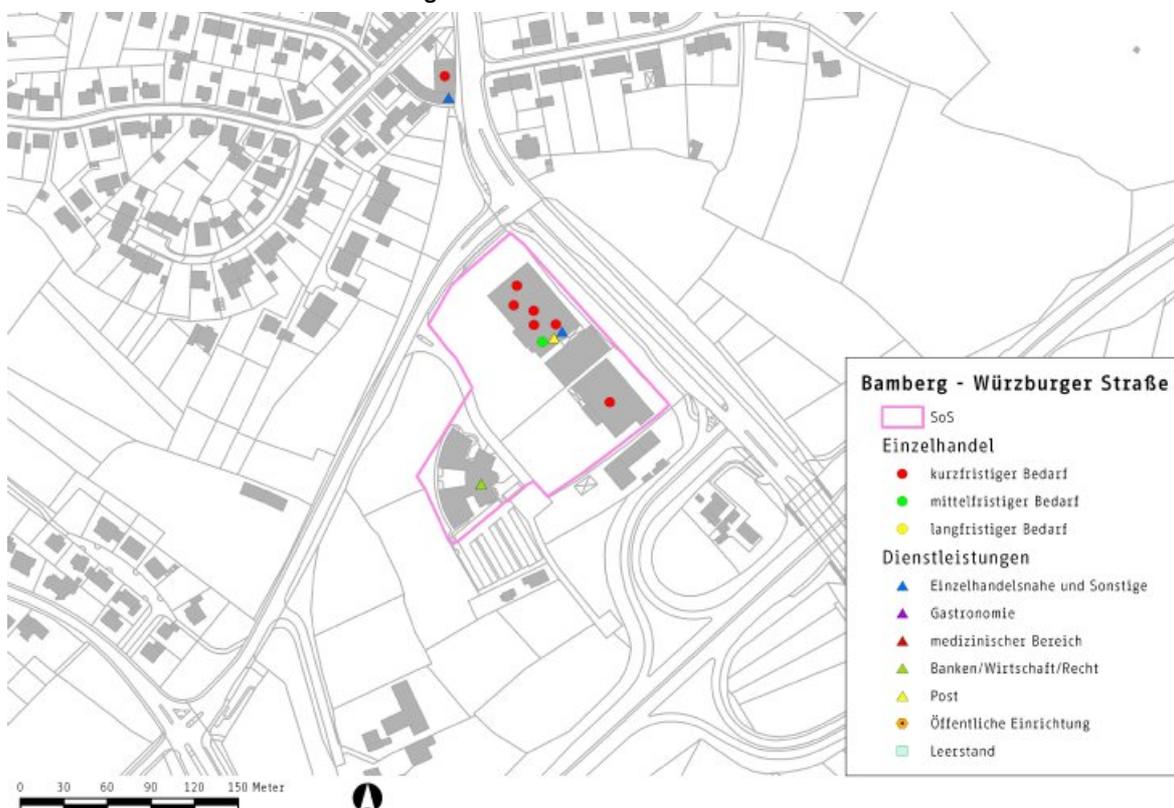


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

#### 4.2.4 Sonderstandort Würzburger Straße

Einen Sonderfall unter den Einzelhandelsstandorten der Stadt Bamberg stellt der Sonderstandort Würzburger Straße dar. Dieser befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage und ist vorwiegend autokundenorientiert, weist jedoch nach Aussage der Stadt Bamberg eine hohe Bedeutung für die Versorgungssituation für den südwestlichen Bereich von Bamberg auf und ist mit dem ÖPNV gut erreichbar. Bezüglich des derzeit v.a. aus je einem großflächigem Supermarkt bzw. Lebensmittel-discounter bestehenden Nahversorgungsangebots ist seitens der Stadt Bamberg beabsichtigt, je einen Bio-, Drogerie- und Zoofachmarkt anzusiedeln.

Karte 20: Sonderstandort Würzburger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Stadt Bamberg



### 4.3 BISCHBERG

Die Gemeinde Bischberg mit rd. 6.000 Einwohnern<sup>33</sup> liegt nordwestlich der Stadt Bamberg. Sie besteht aus den fünf Ortsteilen Bischberg, Trosdorf, Tütschengereuth, Weipelsdorf und Rothof. Der Ortsteil Bischberg verzeichnet mit rd. 4.500 Einwohnern<sup>34</sup> mit Abstand die höchste Einwohnerzahl; hier sind auch wichtige öffentliche Einrichtungen wie z.B. das Rathaus und entlang der Hauptstraße zahlreiche Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. In diesem Bereich wurde auch im Rahmen der Ortskernsanierung der öffentliche Raum neu gestaltet.

Neben den Wohnsiedlungsbereichen der o.g. Ortsteile stellt weiterhin das Industrie- und Gewerbegebiet Trosdorf, das an der Bundesstraße B 26 liegt, einen wesentlich Teil von Bischberg dar. Dort sind sowohl zahlreiche Einzelhandels- als auch Gewerbebetriebe ansässig. Nördlich des Gewerbegebietes befindet sich am Main-Donau-Kanal die "Marina Trosdorf" (u.a. Campingplatz, Bootshafen) mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

#### **Wohnen**

Das Wohnraumangebot in der Gemeinde Bischberg wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Die Gemeinde Bischberg ist - auch durch die Nähe zum Oberzentrum Bamberg - ein attraktiver Wohnstandort. Dies zeigen z.B. die Neubaugebiete im Süden des Ortsteils Bischberg sowie im Ortsteil Tütschengereuth. Die drei weiteren Ortsteile sind vorrangig - noch immer - landwirtschaftlich geprägt. Auf Grund einer guten infrastrukturellen Ausstattung (u.a. drei Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Seniorenzentrum, Ärztehaus, Hallenbad) stellt die Gemeinde einen Wohnstandort sowohl für junge Familien als auch für ältere Menschen dar.

#### **Einzelhandel/ Versorgung**

Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich vorwiegend auf das Industrie- und Gewerbegebiet Trosdorf und den Besatz in der Hauptstraße. Der überwiegende Anteil der Einzelhandelsbetriebe und - auf Grund mehrerer großflächiger Betriebe - ins-

---

<sup>33</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2009.

<sup>34</sup> Vgl. [www.bischberg.de/Informationen/Einwohner/einwohner.html](http://www.bischberg.de/Informationen/Einwohner/einwohner.html), Stand 01.01.2010; Zugriff: 07.12.2010.



besondere der Verkaufsfläche ist im Industrie- und Gewerbegebiet Troisdorf an der B 26 angesiedelt. Angeboten werden überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie-/ Parfümeriewaren, mithin nahversorgungsrelevante Sortimente, zudem vor allem Möbel sowie Haushaltswaren/ Geschenkartikel. Dominiert wird der Bestand durch ein SB-Warenhaus.

Städtebaulich integrierte Einzelhandelsbetriebe - mit Nahversorgungsangebot und auch entsprechender Funktion - sind vorrangig im Ortsteil Bischberg entlang der Hauptstraße ansässig. Bis auf einen Lebensmitteldiscounter handelt es sich dabei um ein sehr kleinteiliges Angebot, welches der Nahversorgung der Bevölkerung von Bischberg selbst dient. In den weiteren Ortsteilen ist kein bzw. kaum Einzelhandel zu verzeichnen, ein rudimentäres Nahversorgungsangebot gibt es lediglich im Ortsteil Troisdorf mit einer Metzgerei, die ein erweitertes Lebensmittelangebot hat.

### **Verkehr**

Durch die Autobahn A 70 und die Bundesstraße B 26 ist die Gemeinde Bischberg an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden. Durch die B 26 wird die Hauptstraße in Bischberg vom Durchgangsverkehr entlastet, gleichwohl ein hohes Verkehrsaufkommen in dieser zu verzeichnen ist. Hinsichtlich des ÖPNV besteht eine Busanbindung nach Bamberg (30 Min. Takt), die auch das Industrie- und Gewerbegebiet Troisdorf anbindet.

#### **4.3.1 C1-Zentrum Bischberg**

Der zentrale Versorgungsbereich Bischberg erstreckt sich entlang der Hauptstraße vom Kreuzungsbereich Kirchberg bis zum Kreuzungsbereich Schulstraße. Weiterhin liegen die öffentlichen Einrichtungen in der Schulstraße, u.a. Rathaus, Kinderhort und Grundschule, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

### **Stärken**

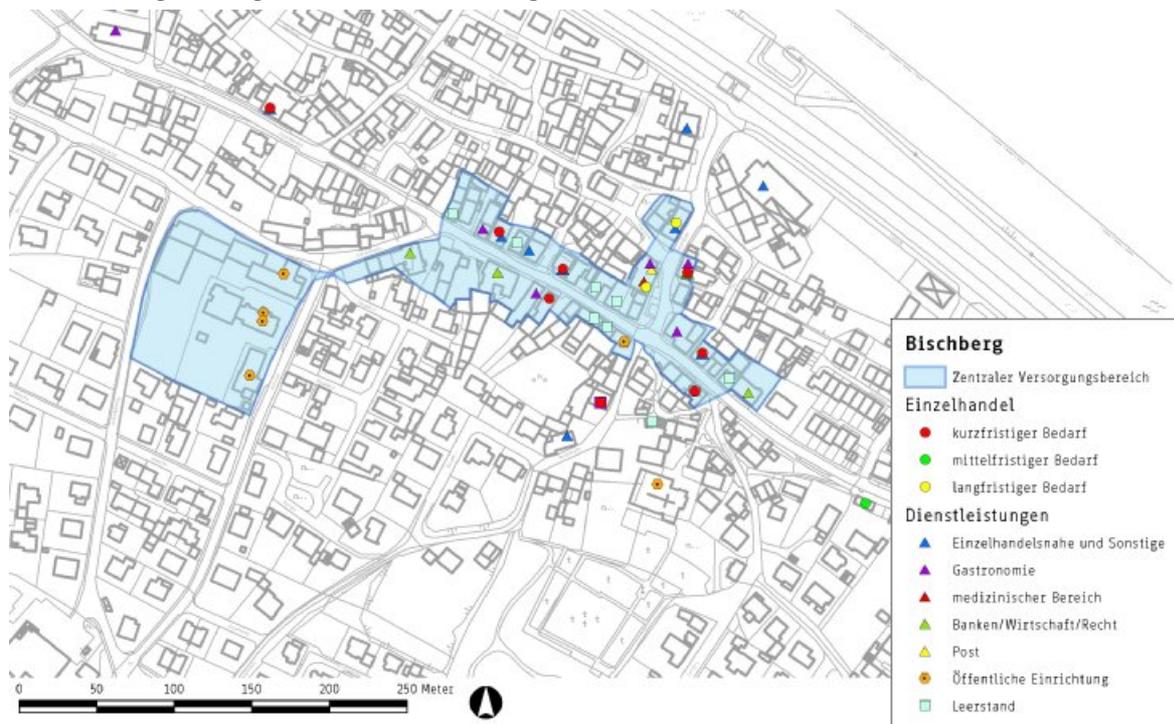
Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen und trägt daher zur Nahversorgung bei. Das Lebensmittelnahversorgungsangebot wird von einem Naturkostgeschäft und Betrieben des Lebensmittelhandwerks übernommen. Darüber hinaus runden Dienstleistungsbetriebe das Angebot ab.

Die öffentlichen Einrichtungen in der Schulstraße sind zudem für die Frequenz des zentralen Versorgungsbereichs von besonderer Bedeutung.



Durch die zentrale Lage innerhalb des Ortsteils Bischberg ist der zentrale Versorgungsbereich fußläufig gut erreichbar. Die Buslinie 906, die von Bamberg zum Industriegebiet Troisdorf verläuft, führt durch den zentralen Versorgungsbereich, wodurch dieser gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

**Karte 21: Abgrenzung C1-Zentrum Bischberg**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März 2010, Gemeinde Bischberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Kartengrundlage: Gemeinde Bischberg

## Schwächen

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Bischbergs ist sehr gering. Wichtige Frequenzbringer wie z.B. das "Ärztelhaus und Dienstleistungszentrum" sowie der Lebensmitteldiscounter befinden sich außerhalb der Abgrenzung. Das Industrie- und Gewerbegebiet Troisdorf ist hinsichtlich des Einzelhandelsangebots wesentlich besser aufgestellt als der zentrale Versorgungsbereich.

Der zentrale Versorgungsbereich in der Gemeinde Bischberg weist eine sehr kleinteilige Struktur auf. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird zudem durch Wohnnutzungen und Leerstände unterbrochen. Infolge des geringen Angebots ist die Passantenfrequenz vergleichsweise niedrig.



## Empfehlungen

Die Gemeinde Bischberg verfügt als Wohnstandort durch die Nähe zum Oberzentrum Bamberg und ihrer naturräumlichen Lage über ein großes Potenzial als Wohnstandort. In einigen Sortimenten fließt derzeit per Saldo Kaufkraft von außen in hohem Maße zu (vgl. Tab. A - 4 im Anhang), was jedoch auf diesbezügliche Angebote im Industrie- und Gewerbegebiet Troisdorf zurückzuführen ist. Zukünftig ist der Schwerpunkt im Erhalt bzw. in der Stärkung des Ortszentrums - auch durch größere Ladeneinheiten - zu sehen, etwa durch die Entwicklung (perspektivisch) möglicher, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegender bzw. an diesen angrenzender Potenzialflächen.

In den weiteren Ortsteilen, die kein bzw. nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot aufweisen, sollten zur Nahversorgung insbesondere eingeschränkt mobiler Menschen und im Hinblick auf die geringen Einwohnerzahlen alternative Versorgungsstrategien entwickelt werden (vgl. Kap. 11).

## 4.4 HALLSTADT

Die Stadt Hallstadt mit rd. 8.550 Einwohnern<sup>35</sup> schließt im Norden an die Stadt Bamberg an. Die Stadt Hallstadt gliedert sich in die Kernstadt und den Stadtteil Dörfleins. Größere Gewerbe-/ Produktionsbetriebe mit hohen Beschäftigtenzahlen und hoher lokaler/ (über)regionaler wirtschaftlicher Bedeutung, die Arbeitsplätze schaffen und für die Wirtschaft der Stadt Hallstadt eine wichtige Rolle spielen, sind vor allem im Industriegebiet Ost angesiedelt.

Zur Steuerung und Anpassung der Stadtentwicklung an die heutigen Gegebenheiten wurde ein Stadtentwicklungskonzept in Auftrag gegeben. Das zentrale Ziel darin ist die "Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie des lokalen Klimaschutzes"<sup>36</sup>. Weiterhin wurde das historische Stadtzentrum von Hallstadt in das Bund-Länder-Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" aufgenommen mit dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Hallstadt durch die Schaffung einer "Neuen Mitte". Durch diese sollen vielfältige Funktionen zurückgeholt und

---

<sup>35</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2009.

<sup>36</sup> Vgl. Stadt Hallstadt: Ziele für die integrierte Stadtentwicklung, Stand 22. November 2009



in das bestehende Angebot integriert werden<sup>37</sup>. Ein wesentlicher Bestandteil ist die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelbetriebs. Zudem sollten unterschiedliche Wohnformen sowie ein Gesundheitszentrum errichtet werden. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des kulturellen Angebots soll u.a. Kunst im öffentlichen Raum auf Freiflächen erlebbar gemacht werden.

### **Wohnen**

In Hallstadt dominieren Einzelhäuser und Höfe das Wohnraumangebot. Im Stadtkern befinden sich u.a. historische Gebäude mit Ladenlokalen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Neubaugebiete, die auf die Attraktivität von Hallstadt als Wohnstandort in Nachbarschaft zum Oberzentrum Bamberg hinweisen, sind im nordwestlichen Bereich der Kernstadt und im Stadtteil Dörfleins zu finden. Zur Attraktivität des Wohnstandortes Hallstadt tragen verschiedene Angebote für unterschiedliche Altersgruppen bei, beispielsweise eine Seniorenresidenz und ein hinreichendes Angebot an Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen.

Hinsichtlich der Bereitstellung neuen Wohnraums ist eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung beabsichtigt. Der historische Stadtkern soll als Wohnstandort deutlich gestärkt und dementsprechend ausgebaut werden. Baugebietsausweisungen für Wohngebiete sollen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung überprüft und neu bewertet werden.<sup>38</sup>

### **Einkaufen/ Versorgung**

Die Einzelhandelsstruktur von Hallstadt ist derzeit durch die beiden nicht integrierten Standorte Gewerbepark Laubanger und Gewerbegebiet Ost geprägt. Im Rahmen der Schaffung einer "Neuen Mitte" soll der Schwerpunkt zukünftig in der Entwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots in der Innenstadt liegen.

Das im Vergleich zu den beiden Gewerbegebieten sehr geringe Angebot in der Innenstadt ist zu einem hohen Anteil auf die Nahversorgung ausgerichtet, wobei ein Lebensmittelbetrieb mit umfangreichen Angebot derzeit noch nicht vorhanden, aber

---

<sup>37</sup> Vgl. Hrsg. Stadt Hallstadt, Regierung von Oberfranken: Städtebauförderung in Hallstadt Neue Stadtmitte Hallstadt - Architektenworkshop Mai 2009, S.12

<sup>38</sup> Vgl. Stadt Hallstadt: Ziele für die integrierte Stadtentwicklung, Stand 22. November 2009, Ziel 7.



bereits geplant ist. Bedingt durch die historische Bausubstanz ist das Angebot sehr kleinteilig, während die o.g. benachbarten Wettbewerbsstandorte durch großflächige Betriebe und ein sehr umfangreiches und vielfältiges Angebot auch nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente geprägt sind.

Bezüglich der beiden Gewerbegebiete beabsichtigt die Stadt Hallstadt zu deren Aufwertung gestalterische Maßnahmen. Der Gewerbepark Laubanger soll in Kooperation mit der Stadt Bamberg qualitativ weiter entwickelt werden ("Rahmenplan Laubanger").

### **Verkehr**

Die Stadt Hallstadt ist durch die Autobahn A 70 und über das Autobahnkreuz Bamberg an die Autobahn A 73 sowie durch die Bundesstraße B 4 an das (über)regionale Verkehrsnetz angebunden. Im Osten des Stadtkerns besteht mit dem Bahnhof Hallstadt ein Anschluss an das regionale und ab Bamberg an das überregionale Schienenverkehrsnetz. Der Personennahverkehr wird zudem durch Busse bewerkstelligt.

Die durch das Stadtzentrum führende Bundesstraße B 4 ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Es bestehen jedoch Planungen, die entsprechenden Straßen herabzustufen und den Verkehr umzulenken.

#### **4.4.1 B1-Zentrum Hallstadt**

Der zentrale Versorgungsbereich Hallstadt beginnt in der Ist-Abgrenzung im Süden in der Bamberger Straße ab etwa der Hans-Wölfel-Straße, führt über den Marktplatz und endet beim Kreuzungsbereich Lichtenfelser Straße/ Pfarrgasse. Weiterhin gehört der unmittelbar an die Bamberger Straße grenzende Teil der Mainstraße dem zentralen Versorgungsbereich an.

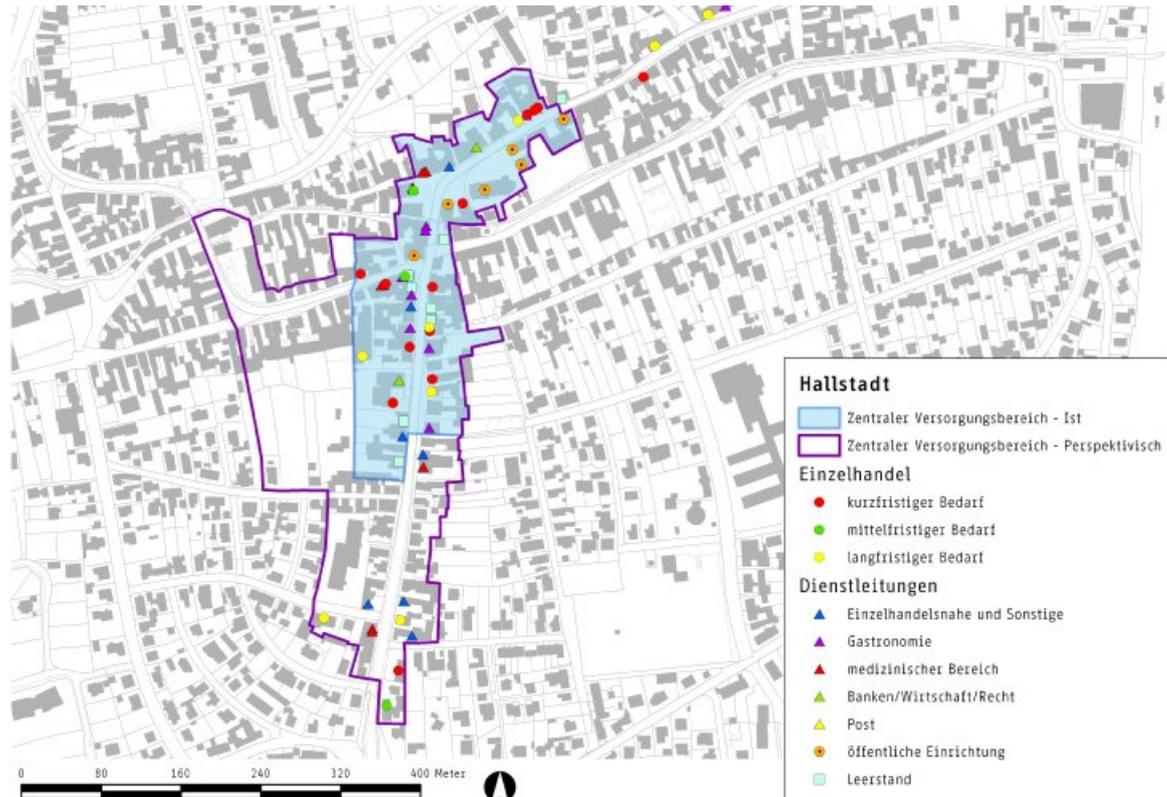
Unter Berücksichtigung der Planungen für die "Neue Mitte" erfährt das Zentrum eine Ausdehnung in Richtung Westen und bezieht die Mainstraße bis zur Bachgasse sowie die zwischen Mainstraße und Pfarrer-Wachter-Straße liegenden Bereiche östlich des Kreuzungsbereichs Mainstraße/ Valentinstraße mit ein. Zudem soll der Besatz im Kreuzungsbereich Bamberger Straße/ Hans-Wölfel-Straße zukünftig besser angebunden werden, so dass die planerische Abgrenzung den Abschnitt der Bamberger Straße bis zur Hans-Wölfel-Straße im Süden mit aufnimmt.



## Stärken

Der Einzelhandelsschwerpunkt liegt auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich, u.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein Drogeriemarkt und eine Apotheke, und dient somit der Nahversorgung der Einwohner. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen, z.B. Bürgerhaus und Stadtbücherei, abgerundet.

Karte 22: Abgrenzung B1-Zentrum Hallstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März 2010, Kartengrundlage: Stadt Hallstadt

Auf Grund der zentralen Lage des zentralen Versorgungsbereichs ist dieser für die Einwohner von Hallstadt selbst fußläufig erreichbar. Eine gute Erreichbarkeit per Pkw ist über die Bamberger Straße, die Lichtenfelser Straße oder die Mainstraße gegeben. Pkw-Sammelstellplätze gibt es vor der Kirche und in der Königshofstraße.

Als eine besondere Stärke des zentralen Versorgungsbereichs sind die umfangreichen Flächenpotenziale im westlichen Teilbereich zu werten, die im Zuge der Planungen für die "Neue Mitte" aktiviert werden sollen.



## **Schwächen**

Der Einzelhandelsbesatz ist gering ausgeprägt, kleinteilig strukturiert und weist keinen wirklichen Magnetbetrieb auf, was auch zu einer niedrigen Passantenfrequenz führt. Der zentrale Versorgungsbereich ist auch auf Grund einiger Leerstände kaum als Einzelhandelszentrum wahrnehmbar. Ein Betrieb mit umfassendem Lebensmittelangebot ist - derzeit zumindest noch - nicht zu verzeichnen.

In der Summe dieser Aspekte kann der zentralen Versorgungsbereich derzeit nicht mit den Angeboten im Gewerbepark Laubanger und dem Market Oberfranken (Gewerbegebiet Ost) konkurrieren.

Die Bundesstraße B 4 weist eine zumindest temporär sehr hohe Verkehrsbelastung auf, die sich zusätzlich negativ auf die Aufenthaltsqualität des zentralen Versorgungsbereichs auswirkt.

## **Empfehlungen**

In Hallstadt sind bereits durch die Entwicklung der "Neuen Mitte" und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sehr wichtige Prozesse hinsichtlich einer Nahversorgung im eigentlichen Sinne und vielfältiger weiterer Aspekte angestoßen worden, die zukünftig weiterverfolgt werden soll(t)en. Dabei ist insbesondere für die Entwicklung der "Neuen Mitte" die konsequente Umsetzung des Standortatlases und damit die räumliche Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben von enormer Bedeutung - auch um Planungssicherheit zu schaffen. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Rahmen der "Marktscheune" ist auf Grund des unvollständigen Lebensmittelangebots von sehr großer Bedeutung.

Die Gewerbegebiete Gewerbepark Laubanger und Ost sollten in Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente auf ihren Bestand festgeschrieben werden. Die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten soll auf Grund der bereits bestehenden überregionalen Versorgungsfunktion vor allem im Gewerbepark Laubanger stattfinden und somit auch einer Erschließung weiterer Gewerbegebiete für den Einzelhandel entgegengewirkt werden.



## 4.5 HIRSCHAID

Der Markt Hirschaid mit knapp 11.700 Einwohnern<sup>39</sup> liegt rd. zwölf Kilometer südlich der Stadt Bamberg an der Autobahn A 73. Der Markt Hirschaid besteht aus dem Ortsteil Hirschaid, der neben Wohnbereichen und öffentlichen Einrichtungen vor allem durch das Gewerbegebiet östlich der Industriestraße geprägt wird sowie aus zehn weiteren Ortsteilen. Von diesen weist Sassanfahrt mit rd. 2.070 Einwohnern<sup>40</sup> nach Hirschaid die zweithöchste Einwohnerzahl auf. Die weiteren Ortsteile sind vorwiegend durch Wohnnutzung und Landwirtschaft geprägt. Lediglich im Gewerbegebiet Erlach sind größere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Im Rahmen der Ortskernsanierung wurde der öffentliche Raum im Ortskern von Hirschaid vollständig saniert und neu gestaltet sowie die Fassaden der Gebäude renoviert bzw. gestrichen. Zudem wurde mit der Amlingstadter Straße/ Jägerstraße eine Ortsumgehung geschaffen, die das Verkehrsaufkommen im Ortskern reduziert.

Der Markt Hirschaid strebt insbesondere für (junge) Familien eine hohe Attraktivität durch entsprechende, vielfältige Infrastruktureinrichtungen (u.a. Kindergärten, Jugendzentrum, Familienbeauftragte) an. Eine neuangelegte Seniorenresidenz im Ortsteil Sassanfahrt und die Senioren- und Pflegeheime im Ortsteil Hirschaid bieten darüber hinaus Wohnangebote für ältere Menschen. Weiterhin werden für Neuan-siedlungen von Gewerbebetrieben Erweiterungen, Nachverdichtungsmöglichkeiten bzw. Aktivierung von Brachflächen in den bereits bestehenden Gewerbegebieten an der Industriestraße bzw. der Amlingstadter Straße beworben.

### Wohnen

Der Markt Hirschaid umfasst ein abwechslungsreiches Wohnraumangebot, welches durch Einzelhäuser dominiert wird und insbesondere in den kleineren Ortsteilen wie Rothensand und Seigendorf eher traditionell ländlich/ dörflich geprägt ist. Der Bereich Juliushof südlich von Sassanfahrt sowie der nördliche Siedlungsbereich des Ortsteils Hirschaid sind hingegen typische zeitgemäße Neubaugebiete.

---

<sup>39</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2009.

<sup>40</sup> Vgl. <http://www.hirschaid.de/sites/gensite.asp?SID=cms071220101515571762811&Art=033:285&C=1>, Stand: 31.12.2009, Zugriff: 07.12.2010



### **Einzelhandel/ Versorgung**

Der Markt Hirschaid hat sich auf Grund eines großen Möbelhauses und eines Möbelmitnahmemarktes, die beide im Gewerbegebiet an der Industriestraße angesiedelt sind, als bedeutender Möbelstandort in der Region etabliert.

Insgesamt betrachtet ist das Einzelhandelsangebot überwiegend im Ortsteil Hirschaid angesiedelt und verteilt sich dort auf das Ortszentrum sowie drei nicht integrierte Standorte, das Gewerbegebiet in der Industriestraße, das Gewerbegebiet an der Löserstraße/ Amlingstadter Straße und den Standort Nürnberger Straße. Das Angebot im Ortszentrum ist deutlich überwiegend auf die Nahversorgung der Bevölkerung und hier auf die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie ausgerichtet. Aber auch an den drei weiteren, o.g. Einzelhandelsstandorten sind u.a. im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel großflächige Angebote und somit insgesamt eine deutliche Konkurrenzsituation zu verzeichnen.

Darüber hinaus ist im Ortsteil Sassanfahrt an der Sassanfahrender Hauptstraße in städtebaulich integrierter Lage ein Nahversorgungsangebot (u.a.) durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein Drogeriegeschäft und eine Post sowie an einem städtebaulich nicht integrierten Standort ein Supermarkt, ein Getränkemarkt und ebenfalls Betriebe des Lebensmittelhandwerks zu verzeichnen. In den sonstigen Ortsteilen bestehen keine bzw. nur vereinzelt Einzelhandelsangebote, wobei es sich zudem überwiegend um Betriebe mit nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt. In der Summe handelt es sich nur um wenige Betriebe.

### **Verkehr**

Durch die Autobahn A 73 ist der Markt Hirschaid an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem besteht im Ortsteil Hirschaid ein Bahnanschluss nach Bamberg bzw. Nürnberg.

Von der o.g. Ortsumgehung profitieren die Nürnberger Straße/ Bamberger Straße. Allerdings führt zwischen Hirschaid und Sassanfahrt lediglich eine Brücke über die Regnitz und den Main-Donau-Kanal, so dass das Verkehrsaufkommen in der Luitpoldstraße und in der Maximilianstraße zumindest temporär sehr hoch ist.



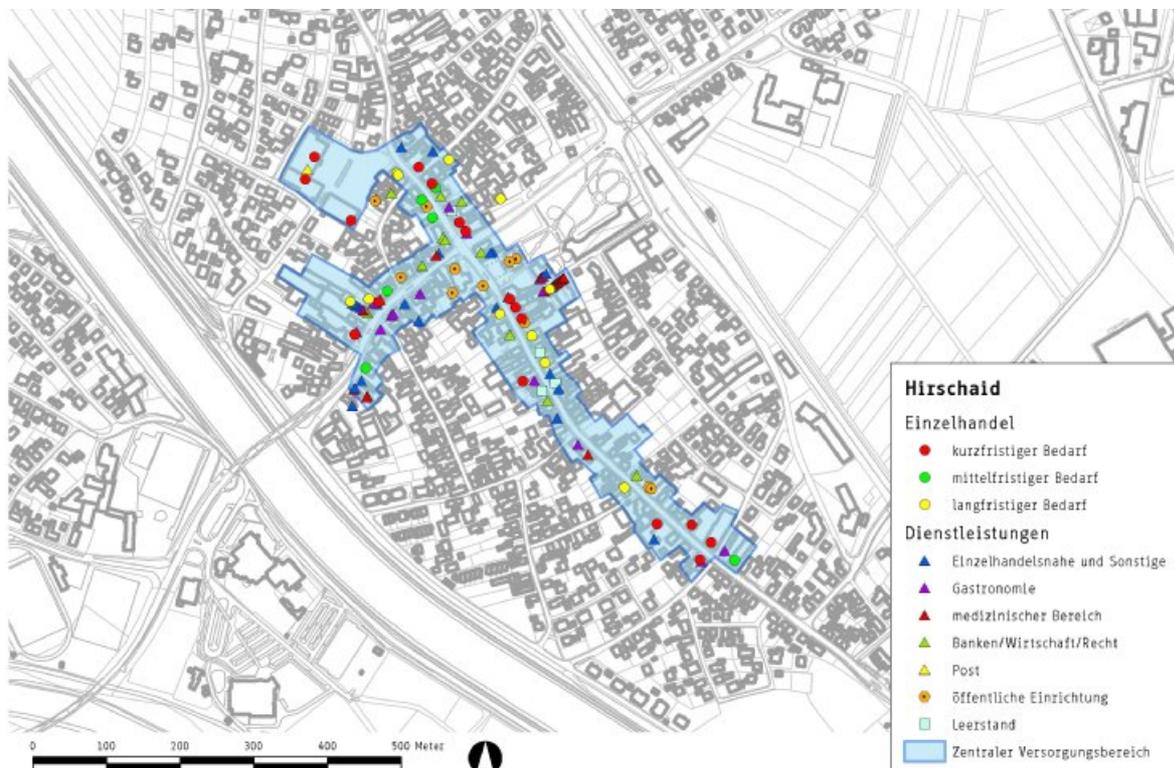
#### 4.5.1 B1-Zentrum Hirschaid

Der zentrale Versorgungsbereich Hirschaid führt vom Kirchplatz in Richtung Südosten entlang Nürnberger Straße bis zu den Straßen Hinterer bzw. Vorderer Graben. Nach Südwesten erstreckt er sich entlang der Luitpoldstraße bis zu deren Gabelung sowie nach Nordwesten entlang der Bamberger Straße bis zum Keltenweg inklusive der dort gelegenen Lebensmittelbetriebe.

#### Stärken

Bezogen auf die Einwohnerzahl von Hirschaid ist insgesamt betrachtet ein sehr umfangreiches Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu verzeichnen. Im zentralen Versorgungsbereich ist ein ausgewogener Mix aus inhabergeführten Fachgeschäften und Filialisten, unterschiedlichen Betriebsgrößen und zahlreichen Branchen festzustellen. Neben zahlreichen, z.T. auch größeren/ großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Angebotschwerpunkt existieren auch mehrere Betriebe mit sonstigem zentrenrelevantem Hauptsortiment. Ergänzend befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe und wichtige öffentliche Einrichtungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Karte 23: Abgrenzung B1-Zentrum Hirschaid



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März 2010, Karten-  
grundlage: Markt Hirschaid



Der zentrale Versorgungsbereich ist sowohl fußläufig - auf Grund seiner zentralen Lage innerhalb des Ortsteils Hirschaid - als auch für den MIV gut erreichbar. Das Parkplatzangebot ist durch einen Sammelstellplatz in der Bamberger Straße vor der Einzelhandelsagglomeration, das Parkhaus im Rückbereich des Rathauses sowie durch straßenbegleitende Parkplätze ausreichend. Die o.g. Ortsumgehung trägt positiv zur Verringerung des Verkehrsaufkommens im zentralen Versorgungsbereich bei.

Eine relativ große Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich liegt in der Nürnberger Straße und ist derzeit durch einen Gewerbebetrieb belegt<sup>41</sup>.

### **Schwächen**

Der nördliche Bereich des zentralen Versorgungsbereichs ist durch die dort angesiedelten großflächigen Magnetbetriebe wesentlich stärker als der südöstliche Abschnitt; dieser weist einen lückenhaften Besatz und einige Leerstände auf.

Problematisch für die Zukunft des zentralen Versorgungsbereichs ist die Konkurrenz an nicht integrierten Standorten in der Industriestraße und der Löserstraße. Zudem kann die derzeitige große Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs zu strukturellen Problemen führen, die sich bereits durch leerstehende Ladenlokale (s.o.) im südlichen Teilbereich abzeichnen.

### **Empfehlungen**

Der Markt Hirschaid verfügt über ein weitgehend intaktes Ortszentrum mit großem Nahversorgungsangebot. Allerdings weisen erste Anzeichen auf funktionale, teileräumliche Probleme hin. Eine weitere Ausdehnung, insbesondere entlang der Nürnberger Straße in Richtung Südosten, sollte vermieden werden. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- bzw. sonstigen zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt sollte durch Aktivierung von zu entwickelnden Potenzialflächen ausschließlich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs stattfinden.

Das Gewerbegebiet in der Industriestraße sollte sich weiterhin als Möbelstandort in der Region behaupten. Die Ansiedlung von Möbelfachgeschäften bzw. -fachmärk-

---

<sup>41</sup> Vgl. Sesselmann + Kartmann Architektinnen Nürnberg: Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung Abschlussbericht - Teilbereich 2 "Pickelstraße" (Juni 2001); Sanierungsziel Gewerbeverlagerung, S.64.



ten ist an diesem Standort wünschenswert. Der Umfang zentrenrelevanter (Rand-)Sortimente sollte - absolut betrachtet - jedoch nicht noch weiter ausgebaut werden.

#### 4.5.2 Einzelstandort Sassanfahrt (Potenzielles C2-Zentrum)

Im Ortsteil Sassanfahrt gibt es im Kreuzungsbereich Sassanfahrter Hauptstraße/ Pfarrer-Hopfenmüller-Straße - und damit in städtebaulich integrierter Lage - eine Konzentration einiger weniger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (v.a. - Drogeriegeschäft, Bäcker, Metzger, Postfiliale und Sparkasse). Der Besatz ist jedoch aktuell für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs zu gering. Dennoch übernehmen die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in diesem Bereich auch auf Grund ihrer zentralen Lage innerhalb des Ortsteils eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für die eingeschränkt mobile Bevölkerung. Perspektivisch soll daher der Bereich zu einem C2-Zentrum entwickelt werden, vorrangig durch die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs. In Karte 24 ist die Abgrenzung des Bereichs auf Grund der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Situation dargestellt. Bei einer Entwicklung des Bereichs ist in hohem Maße auf die Beibehaltung der Kompaktheit des Angebots zu achten.

Karte 24: Abgrenzung EZ Sassanfahrt (potenzielles C2-Zentrum)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März 2010, Kartengrundlage: Markt Hirschaid

### 4.5.3 Sonderstandort Sassanfahreter Hauptstraße

In städtebaulich nicht integrierter Lage sind in der Sassanfahreter Hauptstraße zwischen den Ortsteilen Sassanfahrt, Köttmannsdorf und Juliushof ein Supermarkt, ein Getränkemarkt und zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks angesiedelt. Dieser Standort soll zukünftig noch an Bedeutung gewinnen, wenn das Siedlungsgefüge näher an diesen Standort heranwächst, so dass er Nahversorgung im eigentlichen Sinne, d.h. in hohem Maße fußläufige Nahversorgung einnehmen kann.

Karte 25: Sonderstandort Sassanfahreter Hauptstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März 2010, Kartengrundlage: Markt Hirschaid



## 5. HIERARCHISIERUNG DER EINZELHANDELSSTANDORTE

Zum Abgleich der unter funktionalen Aspekten wesentlichen Einzelhandelsstandorte der ARGE insgesamt wird nachfolgend eine Hierarchisierung der (i.d.R.) städtebaulich integrierten Standorte, insbesondere der in Kap. 4 abgegrenzten Zentren (vgl. Kap. 5.1) und auch der nicht integrierten Standorte (vgl. Kap. 5.2) vorgenommen. Ziel ist dabei die Loslösung von Gemarkungsgrenzen: Z.B. ist die Innenstadt von Bamberg hinsichtlich ihrer derzeitigen als auch ihrer - interkommunal abgestimmten - zukünftigen Versorgungsfunktion/ -aufgabe nicht vergleichbar mit den Innenstädten/ Ortskernen der weiteren Mitgliedskommunen der ARGE.

### 5.1 ZENTRENHIERARCHIE

Die Hierarchisierung der Zentren der einzelnen Kommunen der ARGE dient dazu, diese hinsichtlich ihrer Bedeutung sowohl für die eigene Kommune als auch für den gesamten Untersuchungsraum einzuordnen. Im Fall der Erweiterung der ARGE um weitere Kommunen der Region kann die intra- bzw. interkommunale Bedeutung ihrer zentralen Versorgungsbereiche mit Hilfe der nachfolgend dargestellten Zentrenhierarchie systematisiert werden. Der Standortatlas (vgl. Kap. 10), der als Bewertungsgrundlage für die räumliche Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten dient, greift auf die Einstufungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zurück. Die Differenzierung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- A-Zentrum: Innenstadt des Oberzentrums Bamberg
- B1-Zentrum: sonstige(s) Innenstadt/ Ortszentrum mit differenziertem EH- und DL-Angebot (Verkaufsfläche mit 1.000 qm und/ oder mehr als zehn Betriebe)
- B2-Zentrum: Stadtteilzentrum Bamberg mit differenziertem EH- und DL-Angebot (Verkaufsfläche mit 1.000 qm und/ oder mehr als zehn Betriebe)
- C1-Zentrum: sonstige(s) Innenstadt/ Ortszentrum mit geringem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (Verkaufsfläche unter 1.000 qm und/ oder weniger als zehn Betriebe)
- C2-Zentrum: Stadt- bzw. Ortsteilzentrum mit geringem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (Verkaufsfläche unter 1.000 qm und/ oder weniger als zehn Betriebe)



- EZ (Einzelstandort): integrierter Einzelstandort mit Nahversorgungsschwerpunkt (zu geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich)
- SoS (Sonderstandort): nicht integrierter Einzelstandort, der für die nahegelegenen Stadt-/ Ortsteile faktisch "Nahversorgungsfunktion" übernimmt

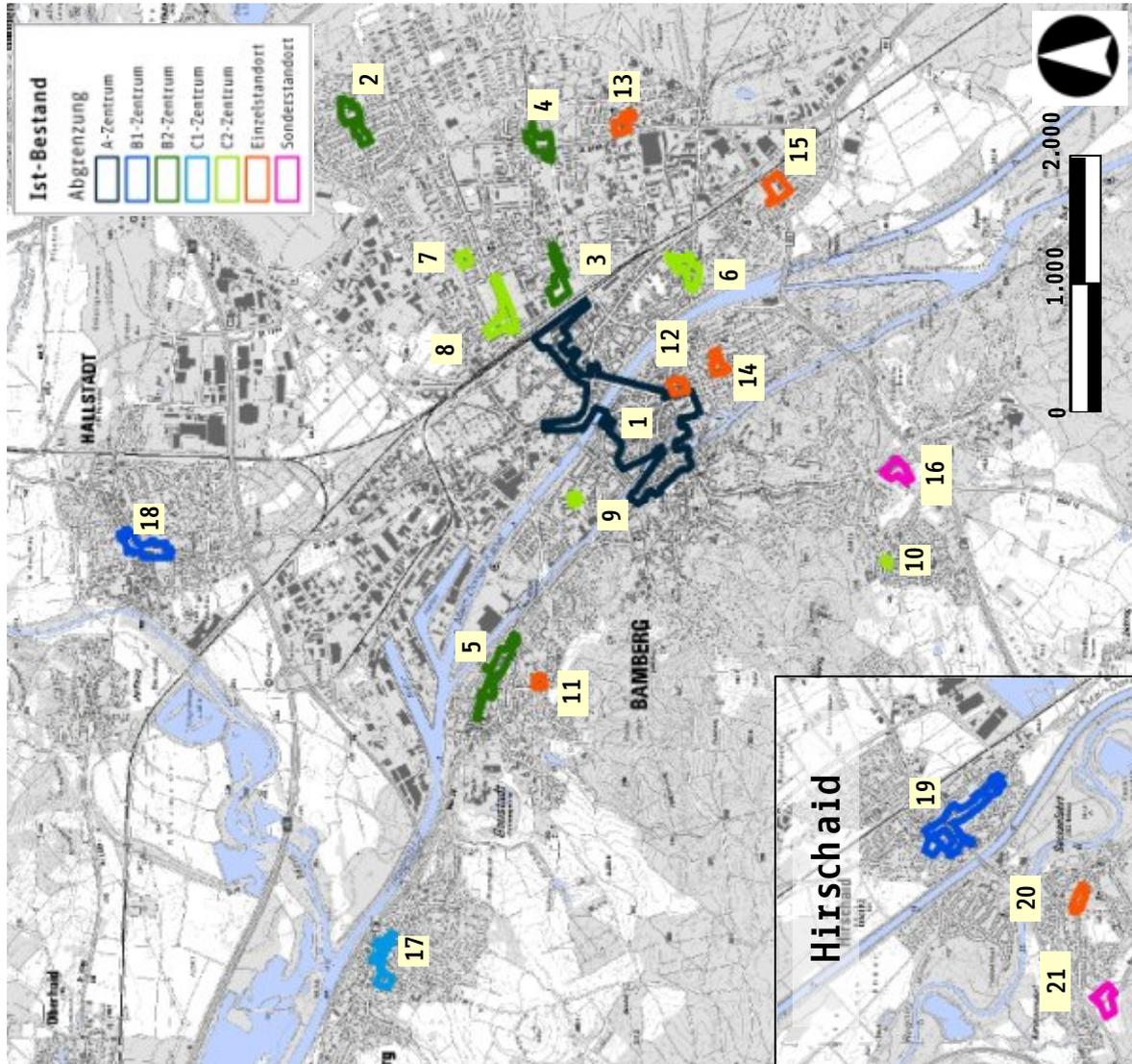
Neben den Innenstädten/ Ortskernen der vier Kommunen der ARGE wurden auch die zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile Bambergs und Markt Hirschaid untergliedert (B2- und C2-Zentren). Ausschlaggebend für diese Untergliederung war das vorhandene Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen, welches bei den B2-Zentren wesentlich vielfältiger ist und deren Angebotsstruktur häufig über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreicht.

Als integrierte Einzelstandorte bzw. zentrale Bereiche mit einem Nahversorgungsschwerpunkt (EZ) wurden die Bereiche bezeichnet, in denen das Angebot zu gering ist, um diese als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Sie nehmen jedoch für die Nahversorgung in den Stadt- bzw. Ortsteilen einen hohen Stellenwert ein.

Die Standorte Würzburger Straße in Bamberg und Sassenfahrter Hauptstraße in Hirschaid sind beide städtebaulich nicht integriert und können aus diesem Grund auch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Für beide Kommunen sind jedoch diese Standorte für die Versorgung der umliegenden Stadt- und Ortsteile mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von Bedeutung, so dass sie den Status "Sonderstandort" (SoS) erhielten.



Karte 26: Zentrenhierarchie (Ist)



<b>Bamberg</b>	
A-Zentrum:	1 ZVB Bamberg Innenstadt
B2-Zentrum:	2 ZVB Gartenstadt
	3 ZVB Pödeldorfer Str./ Brenner Str.
	4 ZVB Berliner Ring/ Pödeldorfer Str.
	5 ZVB Gaustadter Hauptstraße
C2-Zentrum:	6 ZVB Wunderburg (pot. B2-Zentrum)
	7 ZVB Troppaplatz
	8 ZVB Grafensteinstraße/ Zollnerstr.
	9 ZVB Graf-Stauffenberg-Platz
	10 ZVB Babenbergerring
EZ/ Einzelstandort:	11 Caspersmeyerstr.
	12 Schützenstraße
	13 Moosstraße
	14 Ottostraße
	15 Münchner Ring/ Gereuthstraße
SoS/Sonderstandort:	16 Würzburger Straße
<b>Bischberg</b>	
C1:	17 ZVB Bischberg
<b>Hallstadt</b>	
B1:	18 ZVB Hallstadt
<b>Hirschaid</b>	
B1:	19 ZVB Hirschaid
EZ:	20 Sassanfahrt (pot. C2-Zentrum)
SoS:	21 Sassanfahrter Hauptstraße

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

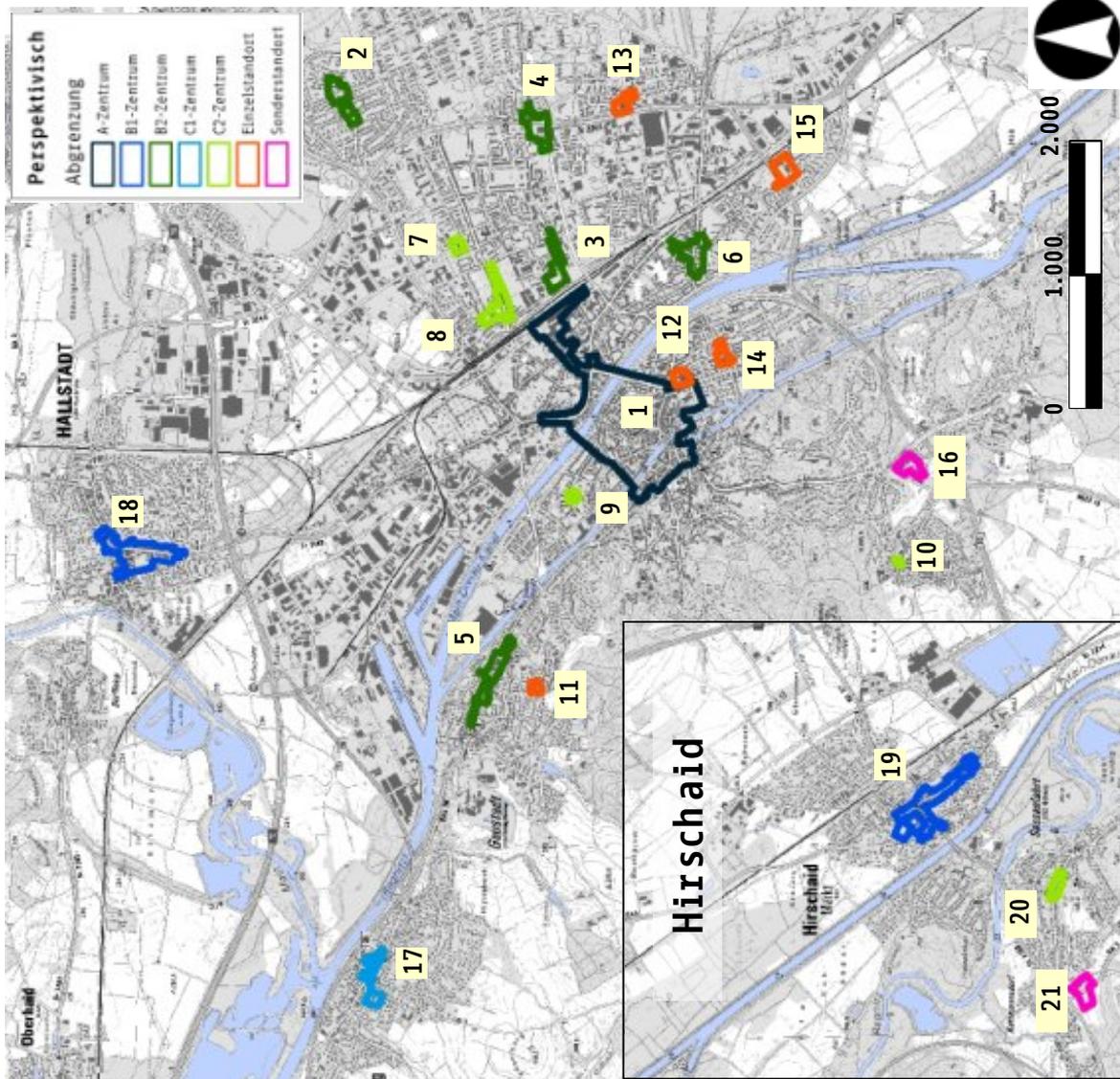


Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und die Einstufung der Zentren erfolgte anhand der Ist-Situation in den jeweiligen Kommunen. Um die planerische Komponente zu berücksichtigen, wurde weiterhin für die zentralen Versorgungsbereiche wie z.B. das A-Zentrum Bamberg und das B1-Zentrum Hallstadt eine perspektivische Abgrenzung vorgenommen. Hierbei wurden die aktuellen Planungen in den beiden Kommunen berücksichtigt.

Zudem wird das Zentrum Wunderburg von einem C2-Zentrum perspektivisch als ein B2-Zentrum hochgestuft: Für die Stadt Bamberg ist eine Entwicklung zu einem "großen" Stadtteilzentrum unter Einbeziehung bestehender Flächenpotenziale wünschenswert. Ebenso erfährt der Einzelstandort Sassanfahrt in Hirschaid eine perspektivische Hochstufung als C2-Zentrum: Durch die Ansiedlung eines standortgerecht dimensionierten Lebensmittelbetriebs innerhalb des Bereichs des Einzelstandortes bzw. an diesen angrenzend würde das Gesamtangebot für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs dieser Hierarchiestufe ausreichen; für die Einwohner des Ortsteils wäre eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit mit umfassendem nahversorgungsrelevantem Angebot zu verzeichnen.



Karte 27: Zentrenhierarchie (perspektivisch)



<b>Bamberg</b>	1 ZVB Bamberg Innenstadt
A-Zentrum:	2 ZVB Gartenstadt
B2-Zentrum:	3 ZVB Pöldorfer Str./ Brenner Str.
	4 ZVB Berliner Ring/ Pöldorfer Str.
	5 ZVB Gaustadter Hauptstraße
	6 ZVB Wunderburg
	7 ZVB Troppaplatz
C2-Zentrum	8 ZVB Grafensteinstraße/ Zollnerstr.
	9 ZVB Graf-Stauffenberg-Platz
	10 ZVB Babenbergring
EZ/ Einzelstandort:	11 Caspersmeyerstr.
	12 Schützenstraße
	13 Moosstraße
	14 Ottostraße
	15 Münchner Ring/ Gereuthstraße
Sos/Sonderstandort:	16 Würzburger Straße
<b>Bischberg</b>	
C1:	17 ZVB Bischberg
<b>Hallstadt</b>	
B1:	18 ZVB Hallstadt
<b>Hirschaid</b>	
B1:	19 ZVB Hirschaid
C2:	20 ZVB Sassanfahrt
Sos:	21 Sassanfahrter Hauptstraße

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



## 5.2 ZENTREN UND NICHT INTEGRIERTE STANDORTE (NI)

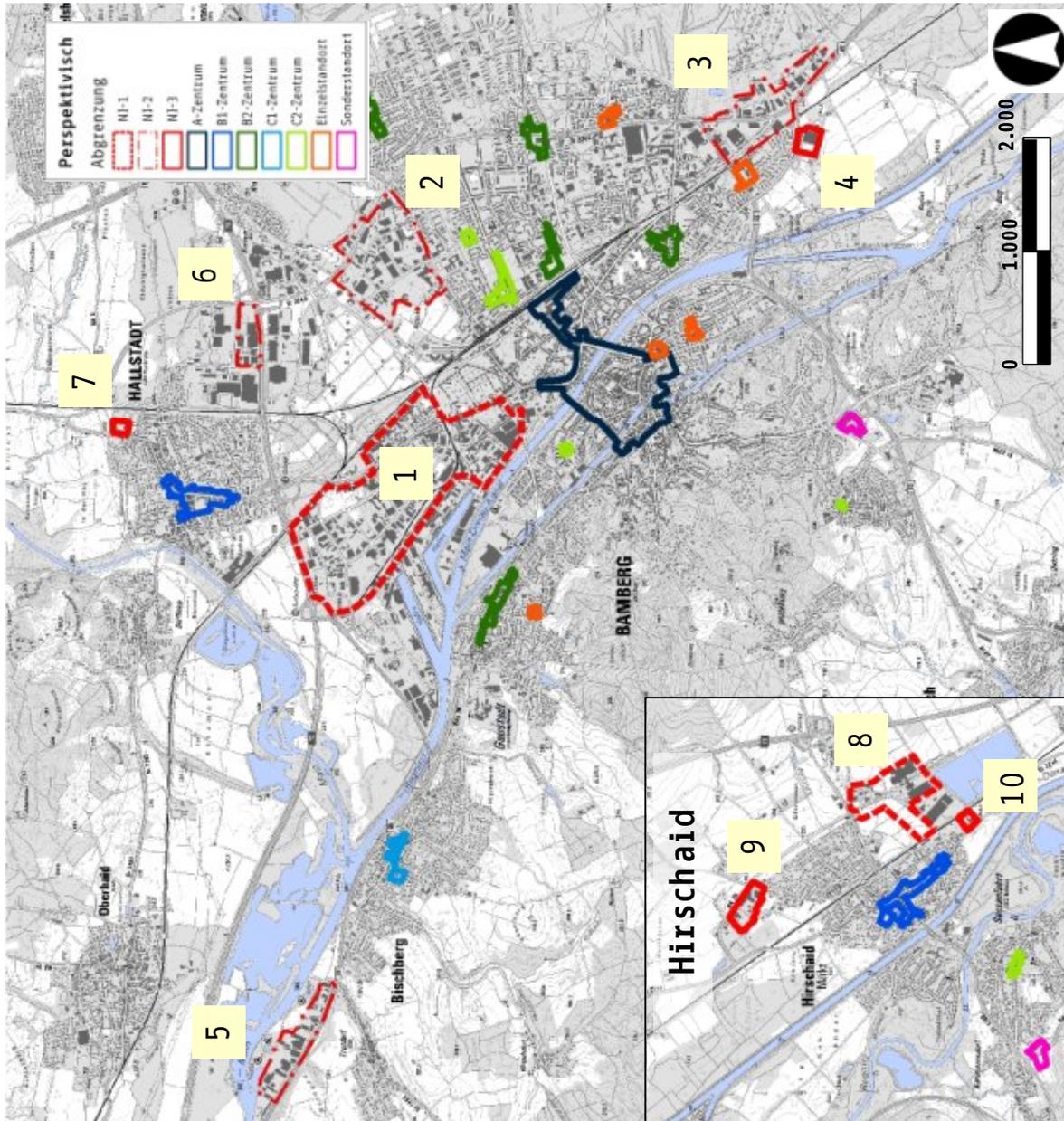
Im Folgenden werden auch die nicht integrierten Standorte, in denen bereits in größerem Umfang Einzelhandel angesiedelt ist, in die Hierarchisierung der wesentlichen Einzelhandelsstandorte im Gebiet der ARGE mit aufgenommen. Die Differenzierung der nicht integrierten Einzelhandelskonzentrationen ist für die zukünftige Entwicklung dieser Standorte bzw. der einzelnen Typen nicht integrierter Standorte entscheidend (vgl. Standortatlas in Kap. 10).

Die Differenzierung der städtebaulich nicht integrierten Standorte erfolgte nach folgenden Kriterien:

- NI-1-Standort: Nicht integrierter Standort von (über-)regionaler Bedeutung.
- NI-2-Standort: Nicht integrierter Standort mit einem Einzelhandelsschwerpunkt und einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 10.000 qm.
- NI-3-Standort: Nicht integrierter Standort mit einem Einzelhandelsschwerpunkt und einer Gesamtverkaufsfläche unter 10.000 qm.



Karte 28: Zentren und nicht integrierte Standorte



<u>Bamberg/ Hallstadt</u>
NI-1: 1 Gewerbepark Laubanger
<u>Bamberg</u>
NI-2: 2 Kirschäcker
NI-2: 3 Gutenbergstr./Nürnberger Str.
NI-3: 4 Forchheimer Str.
<u>Bischberg</u>
NI-2: 5 Industrie- und Gewerbegebiet Trosdorf.
<u>Hallstadt</u>
NI-2: 6 Market Oberfranken/ Michelinstraße
NI-3: 7 Am Sportplatz
<u>Hirschaid</u>
NI-1: 8 Industriestraße
NI-3: 9 Löserstraße
NI-3: 10 Nürnberger Str.

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



## 6. VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE

Zur Berechnung des quantitativen, wettbewerbsneutralen Entwicklungsspielraums im Einzelhandel im Gebiet der ARGE bis zum Jahr 2020 wurde eine Verkaufsflächenprognose für diesen Zeitraum angestellt. Grundlage der Prognose des Verkaufsflächenentwicklungsspielraums bilden die Entwicklung der Einwohnerzahl und die des Kaufkraftvolumens. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale wurden zudem die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel berücksichtigt (vgl. Kap. 2).

Um die Unsicherheiten, mit denen Prognosen üblicherweise behaftet sind, aufzuzeigen, wurden zwei Prognosevarianten berechnet.

- In einer unteren Variante wird von einer nahezu gleichbleibenden Einwohnerzahl sowie von einer kurzfristig negativen wirtschaftlichen Entwicklung bis 2012 und einer anschließend nur leicht positiven wirtschaftlichen Entwicklung bis 2020 ausgegangen.
- In der oberen Variante wird hingegen ein leichter Bevölkerungszuwachs sowie eine etwas positivere wirtschaftliche Entwicklung - über den gesamten Prognosezeitraum hinweg - angenommen.

### 6.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Nach der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung nimmt die Bevölkerung in den vier Mitgliedskommunen der ARGE im Zeitraum von 2008 bis 2020 um rd. 0,9% bzw. gut 825 Einwohner zu<sup>42</sup>. Für die oben dargestellte Gabelbetrachtung der Prognose wird dieser Wert um ein Prozent verringert bzw. erhöht, für das Jahr 2015 wird eine Abweichung von je 0,5% angesetzt. Absolut betrachtet ergibt sich damit für den Gesamttraum der ARGE für das Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von rd. 96.125 Einwohnern in der unteren Variante (-0,1%) bzw. von rd. 98.075 Einwohnern in der oberen Variante (+1,9%) gegenüber derzeit rd. 96.250 Einwohnern). Für das Jahr 2015 leiten sich daraus Einwohnerzahlen von rd. 96.450 Einwohnern (+0,2%, untere Variante) bzw. 97.425 Einwohnern (-0,1%, obere Variante) ab.

---

<sup>42</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Beiträge zur Statistik Bayerns - Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2028, April 2010, Hefte für die kreisfreie Stadt Bamberg, die Gemeinde Bischberg, die Stadt Hallstadt und den Markt Hirschaid.



## 6.2 PERSPEKTIVEN FÜR DEN EINZELHANDEL

Unter Berücksichtigung der Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise und der daraus resultierenden Unsicherheit ist es derzeit äußerst schwierig verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von der damaligen positiven Entwicklung nur teilweise profitieren konnte. Wie sich die derzeitigen Entwicklungen auf den privaten Konsum auswirken werden, ist noch unklar.

Auf Grund der vergangenen Entwicklungen ist jedoch tendenziell davon auszugehen, dass selbst bei wieder einsetzender Konjunkturbelebung und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs insgesamt kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen.

Es darf jedoch nicht übersehen werden, dass einzelne Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: Zum Teil waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Diese nicht oder nur schwer prognostizierbaren Entwicklungsoptionen zeigen die Notwendigkeit einer Prognose mit entsprechenden Bandbreiten in Form eines Entwicklungskorridors.

## 6.3 NACHFRAGE: ANNAHMEN ZU ENTWICKLUNG UND KAUFKRAFTPOTENZIAL

Für die Kaufkraftentwicklung wird in den Jahren bis 2012 in der unteren Variante ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>43</sup> je Einwohner um -0,5% angenommen, während in der oberen Variante ein leichter jährlicher Anstieg um rd. 0,5% angesetzt wird. Für den übrigen Zeitraum bis 2020 wird ein jährlicher Zuwachs um 0,5% bzw. 1,0% veranschlagt. In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere das obere Szenario dahingehend als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel langfristig der "Ausbruch" aus dieser Entwicklung gelingen kann und der Einzelhandel mithin an einer evtl. Konjunkturbelebung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann.

---

<sup>43</sup> Enthalten sind nur Ausgaben im Einzelhandel i.e.S., d.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



Da eine weitere Abnahme des Anteils der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

In Tab. 1 sind die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für den gesamten Untersuchungsraum als Übersicht abgebildet.

Das Kaufkraftpotenzial innerhalb der ARGE liegt in der unteren Variante somit im Jahr 2020 auf Grund der nahezu gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung und der zurückhaltenden, wenngleich insgesamt leicht positiv angesetzten Kaufkraftentwicklung um rd. 3% über dem aktuellen Kaufkraftpotenzial. Demgegenüber ist in der oberen Variante - bedingt durch die positiveren Annahmen zur Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung - ein höherer Anstieg des Kaufkraftpotenzials um rd. 11% zu verzeichnen

**Tab. 1: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Bereich der ARGE im Überblick**

	<b>untere Variante</b>	<b>obere Variante</b>
<b>Einwohner 2015</b>	96.450	97.425
Einwohner 2020	96.125	98.075
<b>Kaufkraftzuwachs 2010 - 2012</b>	-0,5%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2012 - 2020	0,5%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2010 - 2015	0,5%	4,1%
Kaufkraftzuwachs 2010 - 2020 insgesamt	3,0%	9,4%
<b>Kaufkraft/ Einw. (ARGE) 2010</b>	5.501 €	
Kaufkraft / Einw. (ARGE) 2015	5.528 €	5.724 €
Kaufkraft / Einw. (ARGE) 2020	5.667 €	6.016 €
<b>Kaufkraftpotenzial ARGE 2010 in Mio. €</b>	529,5	
Kaufkraftpotenzial ARGE 2015 in Mio. €	533,2	557,7
Änderung gegenüber 2010	0,7%	5,3%
Kaufkraftpotenzial ARGE 2020 in Mio. €	545	590
Änderung gegenüber 2010	3%	11%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; BBE Köln; eigene Berechnungen

#### **6.4 ANNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSSEITE**

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf den Verkaufs-



flächenzuwachs haben<sup>44</sup>. Der Zuwachs ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung des aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenpotenzials wurden drei Prognosevarianten berechnet:

1. Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten können gehalten werden: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung. Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenzuwachses, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist.
2. Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, in denen sie derzeit unter bestimmten Zielwerten liegen. Für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs, deren Bindungsquoten aktuell deutlich mehr als 100% betragen (vgl. Kap. 3.2), werden diese fortgeschrieben bzw. wird eine maximale Zielbindungsquote von 125% angenommen: Rechnerisch würden bei einer derartigen Bindungsquote neben der Bevölkerung der vier ARGE Kommunen selbst noch annähernd weitere rd. 25.000 Einwohner aus dem Umland durch das im Gebiet der ARGE Kommunen bestehende Angebot vollständig versorgt werden, obwohl in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten jede Kommune eine Eigenversorgung bieten sollte. Letztendlich bringt diese Zielbindungsquote zum Ausdruck, dass in den Sortimenten mit höherer aktueller Bindungsquote - Nahrungs-/ Genussmittel und Gesundheit, Körperpflege - auf Grund des bereits bestehenden Verdrängungswettbewerbs selbst ein Anstieg des Kaufkraftpotenzials wie angenommen keinen Entwicklungsspielraum zur Folge hätte.

---

<sup>44</sup> Dies bedeutet, dass das ermittelte Flächenpotenzial aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Daneben kann zusätzlicher Flächenzuwachs grundsätzlich auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereichs, z.B. durch Ansiedlung eines Magnetbetriebs) entstehen. Bezüglich der ARGE ist jedoch anzumerken, dass eine Ausdehnung des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der bereits derzeit sehr hohen Bindungsquoten nicht bzw. nur in einzelnen Sortimenten in einem sehr begrenztem Umfang möglich erscheint.



Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wurden in denjenigen Sortimenten, in denen die Bindungsquoten derzeit unter 200% liegen, in der oberen Variante eine Steigerung auf eben diesen Wert veranschlagt; in der unteren Variante wurde für diese Sortimente eine Zielbindungsquote von 175% angesetzt. Betroffen hiervon sind die Sortimente Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren, Elektrowaren, Heimwerker und Gartenbedarf sowie Sonstige Waren.

In den weiteren Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wurde die Bindungsquote fortgeschrieben bzw. eine Zielbindungsquote von 225% angesetzt. Dieser Wert entspricht zum einen einer rechnerischen Vollversorgung der Bevölkerung von Stadt und Landkreis Bamberg insgesamt und zeigt zum anderen die in vielen Sortimenten extrem hohe Wettbewerbssituation im Gebiet der ARGE auf.

3. Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (insbesondere Änderungen in den benachbarten Kommunen, aber auch politische Ereignisse/ Entscheidungen o.ä.). Dabei wird von einem Rückgang der Kaufkraftbindung von 25% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden<sup>45</sup>. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

In Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr wird die Leitfrage nach Ermittlung des Flächenspielraumes lauten, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Zentren insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 10).

---

<sup>45</sup> Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



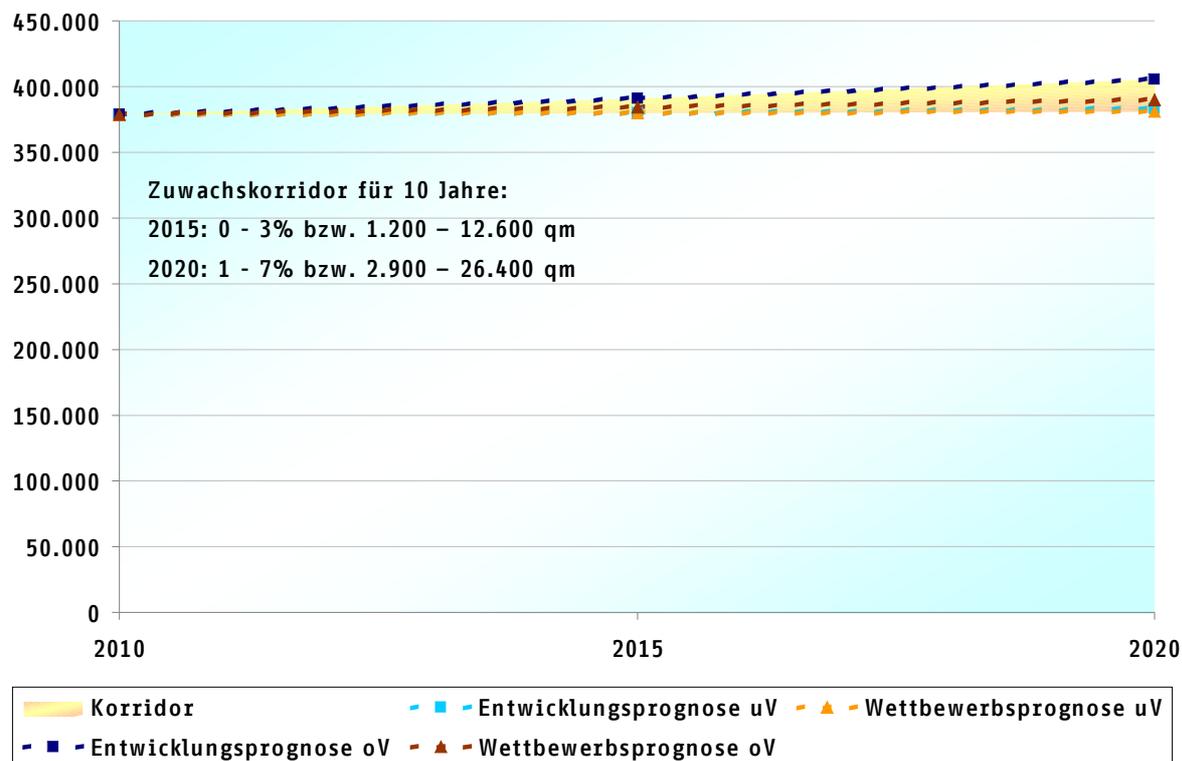
## 6.5 PROGNOSEERGEBNISSE

### 6.5.1 Verkaufsflächenspielraum im Gebiet der ARGE insgesamt

Für die vier Kommunen der ARGE konnte insgesamt ein geringer Verkaufsflächensentwicklungsspielraum bis zum Jahr 2020 - in Abhängigkeit der Prognoseannahmen - von annähernd 2.900 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis knapp 26.400 qm (obere Variante Entwicklungsprognose) ermittelt werden:

- Gegenüber dem derzeitigen Bestand bedeutet dies einen möglichen Verkaufsflächenzuwachs von lediglich rd. 1% bis 7%.
- Der jährliche Entwicklungsspielraum beträgt für alle vier Kommunen insgesamt nur bis zu rd. 2.500 qm.

Abb. 5: Verkaufsflächenspielraum im Gebiet der ARGE bis 2020 - Angaben in qm



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Hinsichtlich der Prognoseergebnisse ist zu berücksichtigen, dass diese lediglich einen Orientierungswert für die künftige Einzelhandelsentwicklung darstellen: Die abgeleiteten Werte sind weder als Ziele noch als "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels zu verstehen. Weiterhin erfordert die unterstellte Erhöhung



der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen und stellt einen längerfristigen Prozess dar.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Zuwachs im Laufe von einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen auch zu einer Verdrängung des bestehenden Einzelhandels führen könnte.

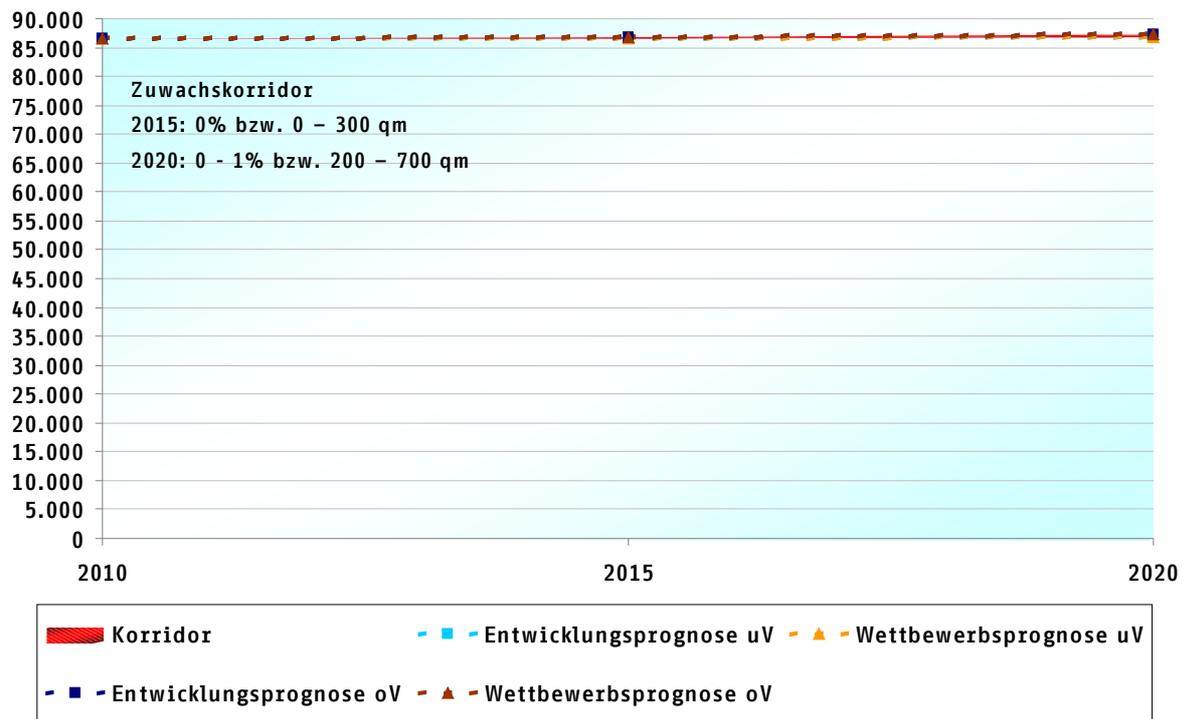
### **6.5.2 Verkaufsflächenspielräume nach Zentrenrelevanz**

Die zuvor dargestellten Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, für welche Standorte bzw. Standorttypen in welchem Umfang zukünftig ein wettbewerbsneutraler Entwicklungsspielraum - unter Berücksichtigung der Zielsetzungen (vgl. Kap. 8), des Standortatlasses (vgl. Kap. 10) und der Sortimentsliste (vgl. Kap. 9) - zu verzeichnen sein wird. Daher ist nachfolgend dargestellt, wie sich der rechnerische Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarfsbereich), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger und Teile des langfristigen Bedarfsbereichs) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente (restlicher langfristiger Bedarfsbereich) verteilt.

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ist bis zum Jahr 2020 insgesamt nur ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 200 qm (untere Variante der Wettbewerbs- und Entwicklungsprognose) bis 700 qm (obere Variante der Wettbewerbs- und Entwicklungsprognose) zu verzeichnen. Dieses entfällt bei sortimentsdifferenzierter Betrachtung zudem ausschließlich auf das Sortiment Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf (vgl. Tab. A - 15 im Anhang). In den für die Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Gesundheit/ Körperpflege ist hingegen kein wettbewerbsneutraler Entwicklungsspielraum festzustellen.



Abb. 6: Verkaufsflächenspielraum im Gebiet der ARGE bis 2020 im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarfsbereich) - Angaben in qm



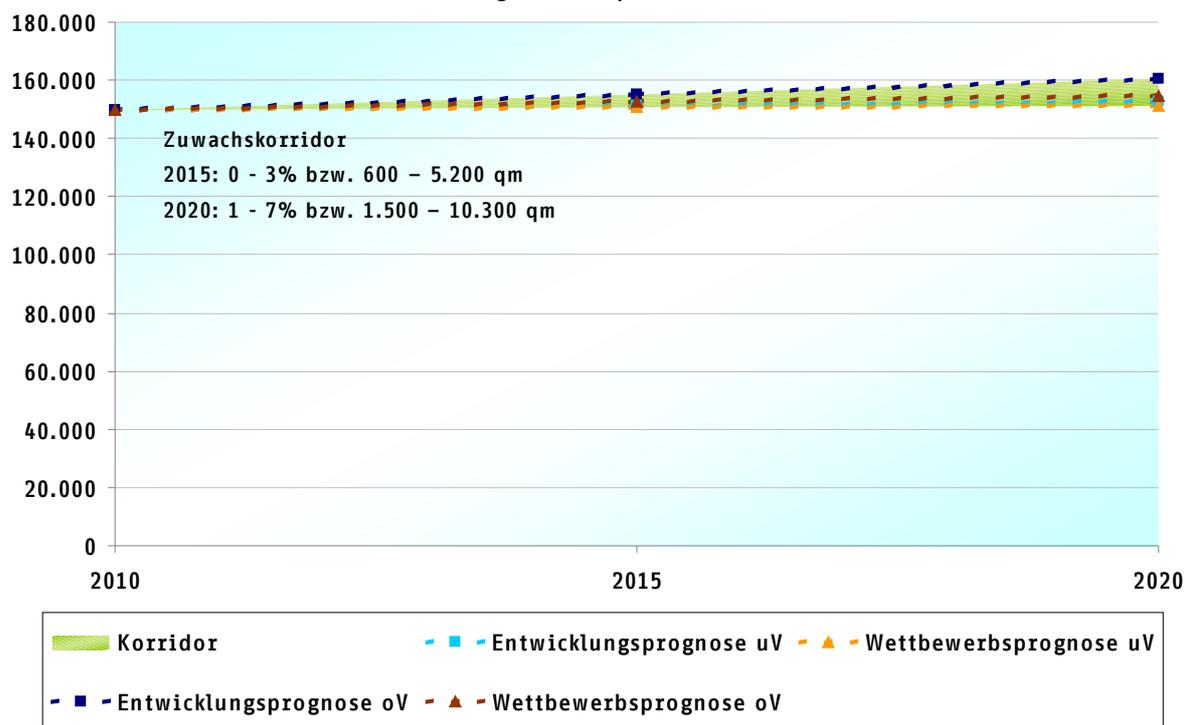
uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

In den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, die in einem hohen Maße durch die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Textilien und Schuhe, Lederwaren, Sportartikel geprägt werden, ist in der Summe ein Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahr 2020 von annähernd 1.500 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis knapp 10.300 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose) zu verzeichnen. Gegenüber dem derzeitigen Bestand in diesen Sortimenten bedeutet dies einen möglichen Flächenzuwachs von lediglich rd. 1% bis 7%. In den o.g. innenstadtprägenden Sortimenten ist dabei kein Entwicklungspotenzial zu konstatieren, dieses entfällt nahezu ausschließlich auf die beiden Sortimente Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren und Elektrowaren.



Abb. 7: Verkaufsflächenspielraum im Gebiet der ARGE bis 2020 im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm



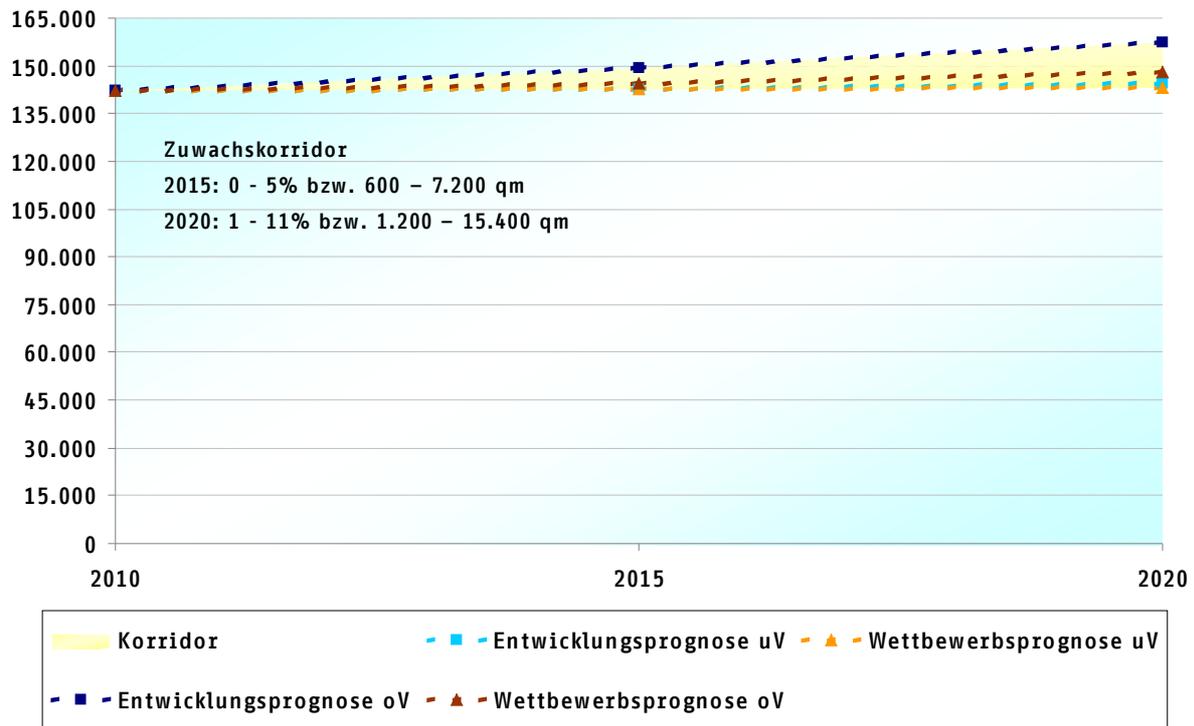
uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Für die nicht zentrenrelevanten Sortimente, die vor allem durch die Sortimente Heimwerker und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände geprägt werden, wurde ein Verkaufsflächenspielraum bis 2020 von nur gut 1.200 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis knapp 15.400 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose) ermittelt. Der Großteil dieses Spielraums entfällt auf das Sortiment Heimwerker und Gartenbedarf. Zu berücksichtigen hinsichtlich der o.g. Entwicklungsspielräume ist, dass die Verkaufsflächen von neu realisierten Baumärkten sich üblicherweise zwischen rd. 8.000 qm und 15.000 qm bewegen, Möbelhäuser werden oftmals mit Flächen von (tlw. deutlich) mehr als 20.000 qm errichtet. Gegenüber dem derzeitigen Bestand beträgt der relative Flächenspielraum rd. 1% bis 11%.



Abb. 8: Verkaufsflächenspielraum im Gebiet der ARGE bis 2020 im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm



uV = untere Variante; oV = obere Variante

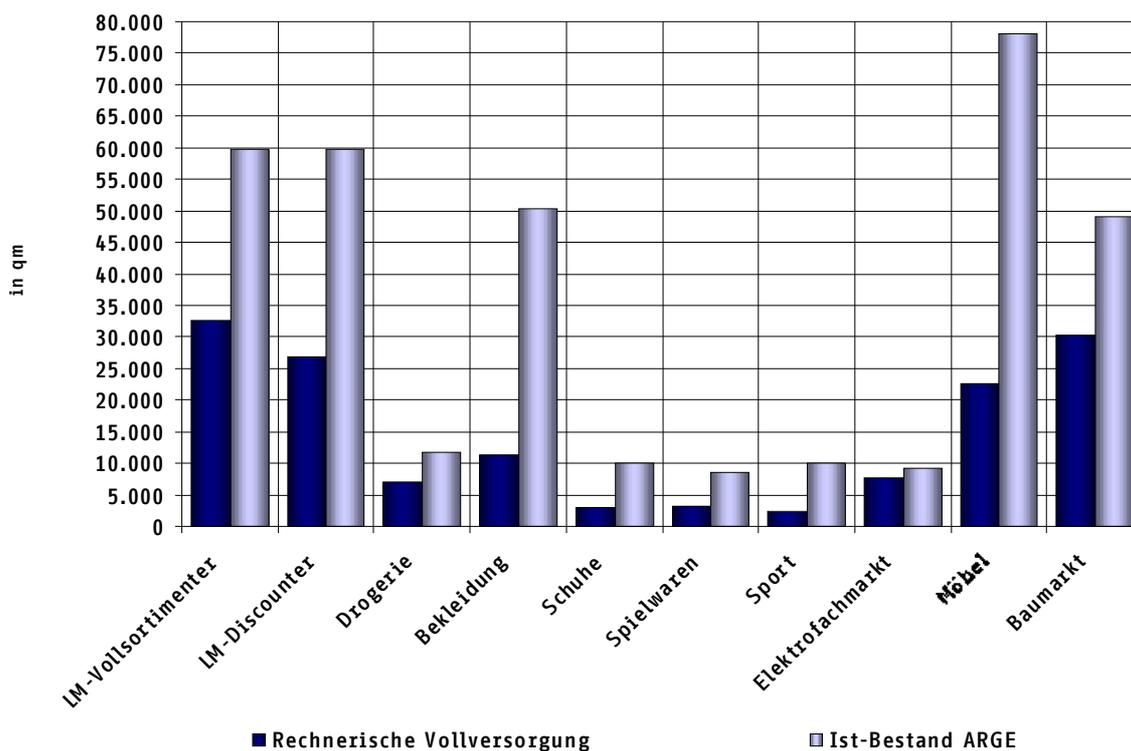
Quelle: eigene Berechnung

Aus den textlichen Ausführungen geht hervor, dass sowohl insgesamt als auch sortimentsdifferenziert nur ein sehr geringer Verkaufsflächenentwicklungsspielraum für das Gebiet der ARGE in den nächsten zehn Jahren vorliegt - auch unter Berücksichtigung der von Projektentwicklern/ Betreibern in vielen Branchen üblicherweise realisierten/ geforderten (Mindest-)Verkaufsflächen. Auf Grund veränderter ökonomischer Rahmenbedingungen können künftige Fehlentscheidungen bezüglich Standort und/ oder Dimensionierung nicht mehr kompensiert werden. Als Folge derartiger Fehlentscheidungen können Verdrängungseffekte auftreten, die sich häufig durch Wegfall von Nahversorgungsmöglichkeiten, strukturellen Leerstand und/ oder Bedeutungsverlust der Zentren äußern.

Abb. 9 verdeutlicht diesen Sachverhalt mittels eines Vergleichs der für eine rechnerische Vollversorgung im Gebiet der ARGE notwendigen Verkaufsfläche und der bereits vorhandenen Verkaufsflächen - bezogen auf einzelne Sortimente bzw. Be-

triebstypen<sup>46</sup>: Die bestehende Verkaufsfläche beträgt jeweils deutlich mehr, teilweise ein Vielfaches des für eine Eigenversorgung notwendigen Angebots; in allen Sortimentsbereichen übertrifft das derzeitige Angebot sogar die für eine rechnerische Vollversorgung der ARGE insgesamt notwendige Verkaufsfläche. Dies betrifft insbesondere das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Bekleidung und Möbel.

**Abb. 9: Vergleich Verkaufsflächenbedarf zur rechnerischen Vollversorgung ARGE-Einwohner mit Verkaufsflächenbestand im ARGE-Gebiet**



Quelle: eigene Berechnung

<sup>46</sup> Dabei wird auch dargestellt wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche des Betriebstyps Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter benötigt würden, um das Gebiet der ARGE rechnerisch voll im Sortiment Nahrungs-/ Genussmitteln zu versorgen. Der Verkaufsflächenbestand berücksichtigt entsprechend das gesamte Angebot im Untersuchungsraum von Nahrungs- und Genussmitteln (ohne Lebensmittelhandwerk, d.h. Bäcker und Metzger).



## 7. BAURECHTSANALYSE

Anhand der nachfolgenden Baurechtsanalyse wird exemplarisch dargestellt, welche möglichen, bislang nicht genutzten Potenziale für die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsflächen in ausgewählten Bebauungsplänen der ARGE-Kommunen verborgen sind.

### 7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Zur Durchführung der Baurechtsanalyse wurden dem Büro Dr. Acocella von den vier Kommunen der ARGE Bebauungspläne zugesandt, die auf ihr Potenzial bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsverkaufsflächen überprüft wurden.

Die Analyse wurde anhand der zeichnerischen Darstellung und Festsetzungen sowie der textlichen Festsetzungen vorgenommen, in der Annahme, dass die Bebauungspläne rechtssicher sind.

Um das in den Gewerbegebieten verborgene Potenzial für weitere Einzelhandelsansiedlungen in den einzelnen Kommunen zu verdeutlichen, wurden vom Büro Dr. Acocella aus den zugesandten Bebauungsplänen 26 zur eingehenden Untersuchung ausgewählt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Bebauungspläne von größeren Gewerbe- und Industriegebieten, anhand derer die planungsrechtlichen Spielräume für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels dargestellt werden. Bei der Auswahl wurde vor allem darauf geachtet, ein möglichst breites Spektrum an Bebauungsplänen zu bedienen:

- unterschiedliche zugrunde liegende BauNVO-Jahrgänge
- Bebauungspläne mit textlichen Festsetzungen
- Bebauungspläne ohne textliche Festsetzungen
- Gefahr eines Windhundrennens (vgl. Kap. 7.2.1) gegeben
- Bebauungspläne von nicht integrierten Standorten mit einer Einzelhandelskonzentration (vgl. NI-Standorte, Kap. 5.2)

Sofern keine Obergrenze der Verkaufsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wurde, wurden mögliche Verkaufsflächen für die Misch- (MI), Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) abgeleitet. Im Bebauungsplan ausgewiesene reine Wohngebiete (WR)



und allgemeine Wohngebiete (WA) wurden in der Kalkulation vernachlässigt, da im WR lediglich ausnahmsweise Läden<sup>47</sup> zulässig sind, die den täglichen Bedarf decken (vgl. § 3 Abs. 3 BauNVO) und im WA Läden zulässig sind, die der Versorgung des Gebietes dienen (vgl. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Die daraus abzuleitenden Verkaufsflächen sind schlecht messbar und fallen zudem auf Grund des vergleichsweise geringen Verkaufsflächenumfangs nicht ins Gewicht. Ebenso gingen großflächig ausgewiesene Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen in den ausgewählten Bebauungsplänen nicht in die Berechnungen ein.

- Die Grundstücksgröße der Gebietstypen MI, GE und GI und Sondergebiete (SO) wurde überschlägig durch Ausmessen ermittelt.
- Aus dieser wurde die maximal mögliche Bruttogeschossfläche errechnet, sofern keine Obergrenzen im Bebauungsplan festgesetzt war. Dafür wurde die Grundflächenzahl (GRZ)<sup>48</sup> auf die Grundstücksgröße angewandt: Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben in Gewerbegebieten ist meist eine eingeschossige Bauweise vorherrschend.
  - Sofern im B-Plan eine GRZ angegeben war, wurde diese zugrunde gelegt.
  - Ansonsten wurde die entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO maximal mögliche GRZ von 0,6 bei MI und 0,8 bei GE, GI und SO in Ansatz gebracht.
- Wenn die maximale Verkaufsfläche über eine Obergrenze festgesetzt wurde<sup>49</sup>, wurde diese übernommen, andernfalls wurde diese mithilfe der GRZ berechnet. Für die Ermittlung der möglichen Verkaufsfläche wurden zunächst 5% der Geschossfläche abgezogen, um die Verkehrsfläche zu erhalten. Sodann wurde angenommen, dass 80% dieser Fläche Verkaufsfläche werden können. Die übrigen 20% entfallen i.d.R. auf Lager, Sozialräume etc.
- Die so ermittelten Flächen werden zudem mit dem Bestand<sup>50</sup> abgeglichen, so dass die (noch) vorhandenen Verkaufsflächenspielräume aufgezeigt werden können.

---

<sup>47</sup> Als Läden und Geschäfte werden Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, deren Verkaufsfläche unter 200 qm liegt.

<sup>48</sup> Die GRZ gibt an wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind, d.h. wie groß der Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

<sup>49</sup> Dies ist insbesondere für die SO mit großflächigem Einzelhandel zutreffend, in denen Verkaufsflächenobergrenzen zeichnerisch bzw. textlich festgesetzt wurden.

<sup>50</sup> Bei näherer Betrachtung der Bebauungspläne fiel teilweise eine Abweichung zwischen der textlichen bzw. zeichnerischen Festlegung und dem tatsächlichen Sortimentsbestand vor Ort auf. Als Grundlage für die Beurteilung der Flächenpotenziale werden jedoch die textlichen und zeichnerischen Festlegungen zu Grunde gelegt und ihre Rechtsgültigkeit vorausgesetzt.



- In einer Variante A wird berücksichtigt, dass i.d.R. die Hälfte der bebaubaren Fläche mit Parkplätzen belegt wird. Dies trägt den meist hohen Parkplatzanforderungen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten Rechnung. Falls Verkaufsflächenobergrenzen in den Bebauungsplänen vorgegeben wurden, ist diese Berechnungsvariante entfallen.
- Das Gleiche gilt für die Variante B. In diesem Fall wurde allerdings davon ausgegangen, dass 75% der bebaubaren Grundstücksfläche auf Parkplätze und Verkehrsflächen entfallen. Insbesondere bei Lebensmittelbetrieben ist von einer höheren Anzahl der Stellplatzflächen auszugehen.

**Formeln für die Berechnung der planungsrechtlich möglichen Verkaufsfläche, wenn keine Verkaufsflächenobergrenze bestand:**

(Grundstücksfläche x GRZ x 0,95 (5% Verkehrsfläche) x 0,8 (20% Lager, etc.)) - Bestand

bei keiner Verkaufsflächenobergrenze (Variante A mit Berücksichtigung der Flächen für Parkplätze):

$$\frac{(\text{Grundstücksfläche} \times \text{GRZ} \times 0,95 \text{ (5\% Verkehrsfläche)} \times 0,8 \text{ (20\% Lager, etc.)}) - \text{Bestand}}{2 \text{ (50\% Parkplätze)}}$$

bei keiner Verkaufsflächenobergrenze (Variante B mit Berücksichtigung einer größeren Flächen für Parkplätze):

$$\frac{(\text{Grundstücksfläche} \times \text{GRZ} \times 0,95 \text{ (5\% Verkehrsfläche)} \times 0,8 \text{ (20\% Lager, etc.)}) - \text{Bestand}}{3/4 \text{ (75\% Parkplätze)}}$$

bei Angabe der max. zulässigen Verkaufsfläche:

max. Verkaufsfläche - Bestand

Diese Berechnungen wurden unabhängig davon durchgeführt, ob großflächiger bzw. nur nicht großflächiger Einzelhandel im entsprechenden Gewerbegebiet zulässig ist.

Weiterhin sei angemerkt, dass nach den Erfahrungen des Büros Dr. Acocella jede freie Fläche in einem Gewerbegebiet ohne Einzelausschluss eine potenzielle Einzelhandelsfläche darstellt - unabhängig davon, ob diese derzeit anderweitig genutzt wird oder brach liegt.



## 7.2 ANALYSE DER BEBAUUNGSPLÄNE

Mit nachfolgenden Beispielen soll die Problematik der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen allgemein erörtert werden. Anschließend wird die Ermittlung der planungsrechtlich möglichen Verkaufsflächen anhand der ausgewählten Beispiele verdeutlicht und mit dem prognostizierten Verkaufsflächenspielraum der ARGE insgesamt verglichen.

### 7.2.1 Allgemeine Problematik

#### "Windhundrennen"

Das Urteil des BVerwG vom 03. April 2008 4CN 3/07 lautet wie folgt: *"Die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig. [...] Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. "Windhundrennen" potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind"*<sup>51</sup>.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für das gesamte Gebiet ist demnach unzulässig, da es zu einem sog. "Windhundrennen" führen könnte. Demzufolge müssen die Verkaufsflächenobergrenzen entweder anlagenbezogen festgesetzt werden z.B. ein Einkaufszentrum mit Angabe der maximalen Verkaufsfläche, auch sortiments-scharf, oder sich die maximal zulässige Verkaufsfläche durch die Multiplikation einer Verkaufsflächenzahl - ähnlich wie die GRZ - mit der jeweiligen Grundstücksfläche berechnen lassen. Generell müssen die maximal zulässigen Verkaufsflächen städtebaulich begründet werden, da ansonsten der Verdacht der Willkür besteht.

#### Sortimentsliste

Bebauungspläne, in denen genauere Festsetzungen bezüglich der Verkaufsflächen und der Bauvorhaben getroffen werden, weisen häufig keine sortiments-scharfe Ver-

---

<sup>51</sup> Vgl. Urteil BVerwG 4 BN 63/09 vom 11.11.2009: "Eine Ausnahme von dem Verbot einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung hat der Senat mit Blick auf das Urteil vom 27. April 1990 - BVerwG 4 C 36/87 - lediglich für den Fall erwogen, dass in dem in Frage stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist".



kaufsflächenbeschränkung auf. Es werden vielmehr Verkaufsflächenobergrenzen der Betriebsformen wie z.B. Drogeriemarkt, Babyfachmarkt, Elektrofachmarkt insgesamt festgesetzt. Somit wird nicht nach unterschiedlichen Sortimenten in den jeweiligen Märkten differenziert. Eine Differenzierung würde allerdings verhindern, dass zentrenrelevante Randsortimente über das Maß hinaus angesiedelt werden. Außerdem wird die Unterscheidung in nahversorgungs-, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente - gemäß Sortimentsliste - gewährleistet. Eine Überprüfung der maximal zulässigen Verkaufsflächen muss jedoch vorher stattfinden, um diese städtebaulich zu begründen.

### **Randsortimente**

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (z.B. an nicht integrierten Standorten) ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften). Ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps wäre unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

In einigen Bebauungsplänen wird eine Obergrenze für Randsortimente festgelegt, die jedoch nicht weiter in den textlichen Festsetzungen bestimmt werden. Es sollte auch bei der Festlegung von Randsortimenten explizit der Verweis auf eine Sortimentsliste mit der Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Außerdem sollte eine einheitliche Regelung bei der Begrenzung der Randsortimente getroffen werden, die den Bebauungsplänen zu Grunde liegt.

### **Ausschluss von Einzelhandel**

Der Ausschluss von Einzelhandel im GE bzw. GI nach § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt nur bei einer geringen Anzahl von Bebauungsplänen, so dass diesbezüglich planungsrechtlich mögliche Verkaufsflächen für die weitere Ausdehnung des Einzelhandels im GE und GI geschaffen werden, die künftig durch den Ausschluss von Einzelhandel eingedämmt werden sollten. Die Kommunen müssen ihre Bebauungspläne dahinge-



hend überprüfen, ob ein Ausschluss von Einzelhandel in einigen GE und GI sinnvoll wäre, damit die Flächen dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden können<sup>52</sup>. Dessen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in GE und GI und den damit einhergehenden Anstieg der Bodenpreise erheblich eingeschränkt.

### 7.2.2 Analyse ausgewählter Bebauungspläne

Es wurden gezielt Beispiele von Bebauungsplänen unterschiedlichen Alters ausgewählt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach BauNVO 1968 in Gebieten des Typus GE und GI Einkaufszentren und Verbrauchermärkte generell unzulässig sind. Diese sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen, wenn sie außerhalb von Kerngebieten errichtet werden und vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Die Zulässigkeit von Einzelhandel ist dagegen in der BauNVO 1962 im GE und GI uneingeschränkt, während in der BauNVO 1977 und 1990 großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Kerngebiete nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 und 1990), wenn Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satzes 1 Nr. 2 und 3 BauNVO 1990 zu erwarten sind. Auswirkungen sind i.d.R. von Einzelhandelsbetrieben anzunehmen, deren Geschossfläche 1.200 qm überschreitet (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990) und deren Verkaufsfläche über 800 qm liegt<sup>53</sup>.

Die Aufstellung der planungsrechtlich möglichen Verkaufsflächen der einzelnen Kommunen, die sich aus den planungsrechtlichen Spielräumen in den Bebauungsplänen ergeben, sind im Anhang aufgeführt (vgl. Tab. A - 17ff).

## 7.3 ERGEBNIS

Insgesamt ergibt sich allein bei den 26 analysierten Bebauungsplänen eine (noch) nicht realisierte, mögliche Verkaufsfläche von rd. 822.600 qm bzw. rd. 423.800 qm nach Variante A (mit Berücksichtigung der Flächen für Parkplätze) bzw. rd. 230.000

---

<sup>52</sup> "Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten." (BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, 4 B 71.05).

<sup>53</sup> Entsprechend dem Urteil des BVerwG vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.



qm nach Variante B (mit Berücksichtigung größerer Parkplatzflächen) im Gebiet der ARGE. Der prognostizierte Verkaufsflächenspielraum bis 2020 liegt in den vier Kommunen zusammen bei rd. 2.900 qm in der unteren Variante der Wettbewerbsprognose und bei rd. 26.400 qm in der oberen Variante der Entwicklungsprognose (vgl. Kap. 6.5). Damit liegt die planungsrechtlich mögliche Verkaufsfläche der analysierten Bebauungspläne erheblich über dem wettbewerbsneutralen Verkaufsflächenspielraum der Prognose bis 2020.

Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Berechnungen lediglich die Problemdimension aufzeigen sollen, die sich durch eine nicht hinreichend differenzierte einzelhandelsbezogene Festsetzung in Bebauungsplänen, insbesondere für GE und GI ergeben können. Es wird nicht davon ausgegangen, dass die dargestellten Flächenpotenziale tatsächlich insgesamt mit Einzelhandel belegt werden.

Darüber hinaus liegen dem Büro Dr. Acocella weitere Bebauungspläne der Stadt Bamberg und Markt Hirschaid vor, in denen bereits großflächiger Einzelhandel angesiedelt ist. Auch hier sollten die betreffenden Kommunen eine Steuerung von Einzelhandel entsprechend des vorgeschlagenen Standortatlasses prüfen, um die Bebauungspläne dementsprechend ändern bzw. anpassen zu können. Des Weiteren sollten die Bebauungspläne hinsichtlich der angesprochenen "Windhundrennen"-Problematik (vgl. Kap. 7.2.1) untersucht werden.

Die Einführung einer einheitlichen Sortimentsliste (vgl. Kap. 9) für die ARGE-Mitglieder ist generell anzustreben. Insbesondere für die weitere Entwicklung des Gewerbezentrums Laubanger ist eine einheitliche Sortimentsliste für Hallstadt und in Bamberg sinnvoll, um gleiche Bedingungen in beiden Städten zu schaffen. In Hallstadt wird in der textlichen Festsetzung für die Gewerbegebiete teilweise auf die Sortimentsliste des CIMA-Gutachtens vom Dezember 2001, Kapitel 5.3.4 (vgl. Bebauungsplan Heganger) hingewiesen, während in einigen Bebauungsplänen der Stadt Bamberg der Verweis auf die Sortimentsliste in Tab. 43 des Gutachtens der Einzelhandels- und innerstädtischen Wirtschaftsentwicklung in der Stadt Bamberg von 1996 erfolgt (vgl. Bebauungsplan Nr. 208 C).

## 7.4 FESTSETZUNGSVORSCHLÄGE

### 7.4.1 Festsetzungstypen

Es wird den ARGE-Kommunen empfohlen allgemeine Festsetzungstypen festzulegen, die für alle relevanten Bebauungspläne angewandt werden, um zum einen das Verfahren zu vereinfachen und zum anderen gleiche Bedingungen im Gebiet der ARGE zu schaffen. Für Gewerbe- und Industriegebiete, die nicht vom Standortatlas (vgl. Kap. 10) erfasst werden, wird der 1. Festsetzungstyp empfohlen, der den Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten vorsieht. Im Grundsatz lassen sich folgende Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.*<sup>54</sup>
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.). Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente<sup>55</sup> bis 10% der Fläche zulässig, mit max. xxx qm Verkaufsfläche pro Betrieb. Vergnügungsstätten sind (ausnahmsweise/ nicht) zulässig.*

---

<sup>54</sup> Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005, 8 S 2831/03): Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung von Nutzungsausschlüssen nach § 1 (5) BauNVO. Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten grundsätzlich bedenklich. Die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen (Einzelhandel) und zugelassenen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) lässt keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe zu. Demzufolge bedingt eine geplante Zulässigkeit von Vergnügungsstätten grundsätzlich eine Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Umgekehrt ist allerdings ein Ausschluss von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Einzelhandel städtebaulich begründbar.

<sup>55</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.



**4. Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx qm pro Betrieb zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>56</sup>. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*

**5. Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 Abs. 10 BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung"<sup>57</sup>: Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Allerdings sind insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten, bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB zu überprüfen. Zunächst reicht der Aufstellungsbeschluss mit einer entsprechenden Zielformulierung aus, um ggf. entsprechend schnell reagieren zu können, da nur so beispielsweise durch § 34 Abs. 3 BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können. Bei einer Umstellung der Bebauungspläne muss bedacht werden, dass für die bereits ansässigen Betriebe der Bestandsschutz gilt, wobei diesbezüglich zu prüfen

---

<sup>56</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die qm-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.

<sup>57</sup> Vgl. § 1 (10) BauNVO 1990: "Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. (...) Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt bleiben", d.h. in einem Gewerbegebiet, welches eindeutig durch das produzierende Gewerbe geprägt wird, kann ein Einzelhandelsbetrieb durch die Fremdkörperfestsetzung in seinem Bestand gewahrt bleiben.



ist, ob bei einer Überplanung des Gebietes ein einfacher Bestandsschutz oder ein qualifizierter Bestandsschutz gelten soll.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Integrierte Entwicklungskonzept der ARGE abgestimmt sein. Sie sollte insbesondere auf die verfolgten Ziele der ARGE, den Standortatlas sowie die räumliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Bezug nehmen.

#### **7.4.2 Weitere Festsetzungsvorschläge**

##### **7.4.2.1 Festsetzungsvorschläge zur Vermeidung von "Windhundrennen"**

Um einem "Windhundrennen" entgegenzuwirken, sind folgende Formulierungen denkbar<sup>58</sup>:

"Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. xxx qm.

Davon sind max.:

Sortiment A xxx qm Verkaufsfläche,

Sortiment B yyy qm Verkaufsfläche zulässig."

Handelt es sich allerdings um mehrere Betriebe, die in einem Fachmarktzentrum angesiedelt werden sollen, könnte folgende Formulierung gewählt werden:

"Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit (...) selbständigen Betrieben. Die max. mögliche Gesamtverkaufsfläche beträgt xxx qm. Daraus ergibt sich für die bebaubaren Grundstücksflächen eine Verkaufsflächenzahl von 0,x der Grundstücksfläche je Sortiment."

---

<sup>58</sup> Für die endgültige Ausarbeitung von Festsetzungsvorschlägen zur Vermeidung von "Windhundrennen" wird das Hinzuziehen eines Juristen empfohlen.

**Beispiel:**

Würde beispielsweise auf einer Grundstücksfläche von 30.000 qm eine Gesamtverkaufsfläche von 15.000 qm zugelassen, dann würde die Verkaufsflächenzahl 0,5 betragen (Gesamtverkaufsfläche/ Grundstücksfläche). Dies würde ebenso auf die einzelnen Sortimente angewendet werden (Verkaufsfläche Sortiment A/ Grundstücksfläche; Verkaufsfläche Sortiment B/ Grundstücksfläche).

**7.4.2.2 Festlegung von Obergrenzen von Randsortimenten**

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

Es wird eine einheitliche Regelung für den Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten empfohlen, die in allen vier Kommunen der ARGE gilt. Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten **Randsortimente auf rd. 10%** der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist auch eine absolute Obergrenze festzulegen; für den Gesamtraum der ARGE werden **800 qm<sup>59</sup> Verkaufsfläche** (als Schwellenwert zur Großflächigkeit) als Obergrenze vorgeschlagen (vgl. Kap. 10).

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich. In diesem Zusammenhang sind auch die möglichen Auswirkungen von zentrenrelevanten Randsortimenten auf das bestehende Angebot zu beachten.

---

<sup>59</sup> Dieser Schwellenwert wird bei Änderungen planerischer Regelungen, z.B. des Landesentwicklungsprogramms Bayern, entsprechend angepasst.



### 7.4.3 Weiterentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten im Gewerbegebiet

Anhand des folgenden Beispiels soll erläutert werden, welche Möglichkeiten der Weiterentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten bestehen, die an ihrem derzeitigen Standort den Zielen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes widersprechen.

#### **Beispiel:**

In einem Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet X beabsichtigt ein Möbelfachmarkt sich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm anzusiedeln. Gemäß des Bebauungsplans sind im Fachmarktzentrum jedoch nur zentrenrelevante Sortimente wie Schuhe, Sportartikel und Spielwaren zulässig. Nach dem Standortatlas ist der Standort für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten geeignet, während eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevante Hauptsortimente nicht weiter angestrebt werden sollte bzw. über das bereits genehmigte Maß im Gewerbegebiet X auch nicht zulässig ist. Demzufolge ist der Möbelfachmarkt laut des Standortatlases im Gewerbegebiet X zulässig und liegt mit 2.000 qm für das Gewerbegebiet X auch unterhalb der Aufgreifschwelle (vgl. Kap 12).

In diesem Fall kann die Anwendung des § 31 BauGB erfolgen *“Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und (...) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (...).”* Eine städtebauliche Vertretbarkeit liegt bei dem ausgewählten Beispiel vor, da das Vorhaben den Grundzügen des interkommunalen Entwicklungskonzeptes entspricht.



## 8. ZIELDEFINITION

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Kommunen der ARGE auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen<sup>60</sup>. Auch wenn § 34 Abs. 3 BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen der vier Kommunen. Entsprechend wird in diesem Kapitel der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in den Kommunen der ARGE zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept. Der nachstehende Zielkatalog basiert dabei auf den diesbezüglichen Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (Ziffern 1.2.1.1 (Z) und 1.2.1.2 (Z)), S. 33f:

- Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln
- Realisierung von Einzelhandelsgroßprojekten i.d.R. nur in Unter-, Mittel-, Oberzentren (Ausnahme: kurzfristiger, täglicher Bedarf im ländlichen Raum)
- Ausweisung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte nur in städtebaulich integrierter Lage und mit Anbindung an ÖPNV (Ausnahme, sofern nicht Waren des täglichen Bedarfs: Fehlen geeigneter integrierter Standorte)
- keine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktionsfähigkeit sowie der verbrauchernahen Versorgung durch Einzelhandelsgroßprojekte – Kaufkraftabschöpfungsquoten in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz
- bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt zentrenrelevante Randsortimente in gewissem Umfang zulässig

Wesentliche Aspekte der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern stellen somit die räumliche Steuerung des Einzelhandels und die Berücksichtigung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsangeboten dar.

---

<sup>60</sup> Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.



Als vorrangiges Ziel wird aus gutachterlicher Sicht, insbesondere unter Berücksichtigung der Angebotssituation insgesamt und differenziert nach Standorttypen sowie der Entwicklungstrends auf Nachfrage- und Angebotsseite, die Erhaltung und Stärkung der verbrauchernahen Versorgung gesehen. Bezüglich der regionalen Versorgungsfunktion steht hingegen deren Erhalt im Vordergrund, da - wie in Kap. 6 aufgezeigt - nahezu keine wettbewerbsneutralen Entwicklungsspielräume im Einzelhandel in den Kommunen der ARGE bestehen.

## **8.1 ERHALT DER REGIONALEN VERSORGUNGSFUNKTION**

Der Erhalt und die Stärkung regionalbedeutsamer (Einzelhandels-) Schwerpunkte ist bezogen auf die Entwicklung des Einzelhandels ein bedeutsames Ziel der ARGE. Dabei gilt es vor allem das A-Zentrum Bamberg zu erhalten und als "Innenstadt der Region" zu stärken, um dadurch auch die durch die Landesplanung Bayern zugewiesene zentralörtliche Funktion der Gesamtstadt als Oberzentrum zu untermauern. Dabei steht das A-Zentrum nicht nur bezüglich des Einzelhandels im Mittelpunkt, sondern hinsichtlich eines vielfältigen Angebots mit verschiedenen Dienstleistungen - auch des spezialisierten, höheren Bedarfs - sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.

Der Gewerbepark Laubanger stellt durch seine Größe und Angebotsstruktur einen (über)regionalen Versorgungsschwerpunkt dar, dessen Erhalt anzustreben ist. Die Weiterentwicklung des Gewerbeparks Laubanger sollte - bezogen auf den Einzelhandel - im Sinne einer Funktionsteilung, insbesondere mit der Innenstadt von Bamberg, und zur Vermeidung einer Verschärfung der bestehenden Wettbewerbsfunktion im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgen. Darüber hinaus ist die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans von hoher Bedeutung für den Erhalt und die Aufwertung des Gewerbeparks Laubanger.

Auch der Standort Hirschaid-Industriestraße sollte in seiner Funktion als (über)regional bedeutsamer Möbelstandort - ebenfalls unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation mit der Bamberger Innenstadt - erhalten und gestärkt werden.

Die weiteren teilregional bedeutsamen, nicht integrierten Versorgungsschwerpunkte (NI-2-Standorte vgl. Kap. 5.2) sollten - wenngleich den beiden o.g. nicht in-



tegrierten Standorten nachgeordnet - im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente weiterentwickelt werden.

## **8.2 ERHALT/ STÄRKUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG**

Das wesentliche Ziel in Hinsicht auf die Weiterentwicklung des Einzelhandels im Gebiet der ARGE ist der Erhalt bzw. die Stärkung der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere in den nahversorgungsrelevanten als auch in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Dieses Ziel ist somit gleichbedeutend einer Stärkung der Versorgungsfunktion der Zentren sowie auch der Sonder- und Einzelstandorte - wengleich bei letzteren i.d.R. der Erhalt der Versorgungsfunktion im Vordergrund stehen sollte.

Das Ziel folgt der Erkenntnis, dass der Einzelhandel in Zentren die Leitfunktion übernimmt: Das Einkaufen bzw. das Bummeln sind die mit Abstand wichtigsten Motive für den Besuch einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums<sup>61</sup>. Die Versorgungsfunktion, welche die zentralen Versorgungsbereiche einnehmen, sollte in Abhängigkeit der Zentrenhierarchie (vgl. Kap. 5) entwickelt werden: Das A-Zentrum Bamberg Innenstadt nimmt beispielsweise eine wesentlich umfangreichere Versorgungsfunktion wahr als die Stadtteilzentren in Bamberg, die überwiegend der Nahversorgung insbesondere mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs, z.B. Nahrungs-/ Genussmittel, Drogeriewaren, dienen.

Für eine verbrauchernahe Versorgung spielt die Erreichbarkeit der Zentren, Sonder- und - in deutlich geringerem Umfang - der Einzelstandorte wie auch der nicht integrierten Einzelhandelsstandorte eine wichtige Rolle. Wesentlicher Aspekt, neben einer fußläufigen Erreichbarkeit der integrierten Versorgungsstandorte, ist vor diesem Hintergrund die Gewährleistung einer ÖPNV-Anbindung, damit eine Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen - ungeachtet etwaiger Mobilitätseinschränkungen - besteht.

Weiterhin trägt eine verbrauchernahe Versorgung insbesondere durch Zentren mit einem vielfältigen Angebot z.B. auch an Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtungen in hohem Maße zur Verkehrsvermeidung bei. Zudem ermöglicht ein derarti-

---

<sup>61</sup> Dieses Ergebnis resultiert aus Passantenbefragungen in verschiedenen Städten und Gemeinden des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit über 25.000 Passanten.



ger Funktionsmix allen Bevölkerungsgruppen eine umfassende (Nah-)Versorgung mittels kurzer Wege. Die Funktionsvielfalt sollte durch die Bündelung bzw. Konzentration verschiedener Nutzungen in den Zentren gestärkt werden.

Von besonderer Bedeutung hinsichtlich einer verbrauchernahen Versorgung ist ein wohnungsnahes, fußläufig erreichbares Angebot in den Sortimenten des täglichen/kurzfristigen Bedarfs. Dieses sollte vor allem im Hinblick auf mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen möglichst flächendeckend realisiert werden. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe (z.B. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter etc.), da diese auf Grund ihrer Angebotsstruktur nicht nur ein umfassendes Angebot an Nahrungs-/ Genussmitteln, sondern auch an weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs bieten. Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen derartiger Betriebe zur Verbesserung der Nahversorgung sind der richtige, d.h. integrierte Standort mit hohem Bezug zur Wohnbebauung bzw. -bevölkerung und eine standortgerechte Dimensionierung zur Vermeidung der Gefährdung bestehender Nahversorgungsstrukturen entscheidend zu beachten. Für Stadt- bzw. Ortsteile mit geringen Einwohnerzahlen kommen u.U. alternative Versorgungsmaßnahmen in Betracht.

### **8.3 ERHALT/ STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER ZENTREN**

Für den Erhalt und die Stärkung der Identität der Zentren ist die Entwicklung bzw. die Stärkung eines eigenen Profils von Bedeutung. Dabei gilt es die Potenziale und Alleinstellungsmerkmale der einzelnen Zentren hervorzuheben, um sich - je nach Hierarchiestufe - regional bzw. lokal zu positionieren, aber auch um sich gegenüber den städtebaulich nicht integrierten Standorten zu profilieren. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) insbesondere der Innenstadt von Bamberg gewinnt angesichts der zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen zunehmenden Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Um die Identität der Zentren zu fördern sollten bereits initiierte Maßnahmen wie z.B. "Marke Bamberg" und "Neue Mitte" in Hallstadt weiterentwickelt werden.



#### **8.4 SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR EIGENTLICHE NUTZERGRUPPEN**

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Neben der Flächenverfügbarkeit sowie zeitnaher Realisierungsmöglichkeiten - sowohl für Erweiterungen bestehender Betriebe als auch für Neuansiedlungen - stellen die Bodenpreise bzw. Mietpreise von Flächen ein wesentliches Kriterium bei Standortentscheidungen dar. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und auch anderer Nutzungen wie insbesondere Spielhallen in einem Gewerbegebiet steigen die Boden-/ Mietpreise i.d.R. deutlich an. Dies führt häufig dazu, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht für eigentlich in einem Gewerbegebiet vorgesehene Nutzergruppen, Handwerk und produzierendes Gewerbe, nicht vorhanden sind, da sie nicht erschwinglich sind.

Mit Blick auf die zunehmende Tertiärisierung ist auch darauf zu achten, dass bei der Wahl des (Büro-)Standortes auf Grund der Lebensstile der Beschäftigten, der Firmenidentitäten etc. städtebaulich attraktive Standorte, die auch in Gewerbegebieten sein können, bevorzugt werden. (Dieser Aspekt gilt im Übrigen auch für zahlreiche Handwerksbetriebe.) Aber auch diese Nachfragergruppe kann mit den Bodenpreisvorstellungen, die durch den Einzelhandel ausgelöst werden, nur selten mithalten. Zudem stellen Einzelhandelsbetriebe in attraktiv gestalteten Gewerbegebieten z.B. auf Grund einfacher Architektur, hohem Verkehrsaufkommen, etc. häufig ein störendes Element dar.

Vor diesem Hintergrund sollten in Gewerbegebieten mit derzeit geringem oder ohne Einzelhandelsbesatz (u.a. NI-3-Standorte) der Ausschluss von weiteren Einzelhandelsansiedlungen angestrebt werden. Die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben - zudem ausschließlich mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt - soll sich auf die bereits bestehenden Gewerbegebiete beschränken, in denen in größerem Umfang Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind und die bereits eine teil- bis überregionale Versorgungsfunktion einnehmen. Dabei sind Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt vorrangig an den NI-1 Standorten mit überregionaler Bedeutung, Gewerbepark Laubanger und Hirschaid-Industriestraße, anzusiedeln und nachgeordnet an den NI-2 Standorten mit teilregionaler Bedeutung.



## 8.5 INTERKOMMUNALE ABSTIMMUNG

Ein weiteres wichtiges Ziel der ARGE bezüglich der räumlichen Steuerung des Einzelhandels ist eine einheitliche Überarbeitung bzw. Anpassung der Bebauungspläne, so dass in den jeweiligen Kommunen diesbezüglich die gleichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Anpassung der Bebauungspläne sollte nach den Vorgaben des Standortatlasses erfolgen (vgl. Kap. 10). Um das Verfahren zu beschleunigen sollten einheitliche Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte (gemäß § 34 BauGB und § 8 oder § 9 BauNVO) gewählt werden wie sie im Kapitel 7.4.1 vorgeschlagen werden. Darüber hinaus ist auch ggf. auf die gemeinsame Sortimentsliste zu verweisen (vgl. Tab. 2).

Ebenso bedeutsam ist der einheitliche Umgang bei Einzelhandelsvorhaben, d.h. Neuan siedlungen bzw. Erweiterungen. Dies wird bei Bauvoranfragen, Baugenehmigungen und sonstigem Bekanntwerden eines größeren Planvorhabens mittels eines Prüf- und Moderationsverfahrens (vgl. Kap. 12) erzielt, welches

- einen Beitrag zur Verfahrensbeschleunigung leisten soll
- auf Grund der Kommunikation der Kommunen untereinander und der Transparenz innerhalb des Prozesses als vertrauensbildende und deeskalierende Maßnahme zu werten ist sowie
- ein gemeinsam abgestimmtes Auftreten gegenüber Projektentwicklern und Investoren ermöglicht.



## 9. SORTIMENTSLISTE

Im Rahmen der Grundsätze für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 10) sind die Kategorien nahversorgungsrelevante, sonstige zentrenrelevante<sup>62</sup> und nicht zentrenrelevante Sortimente bedeutsam. Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine derart differenzierende Sortimentsliste zu erstellen.

Die Einordnung der Sortimente nach zentren- bzw. nicht zentrenrelevant ist in Bayern - anders als in den meisten Bundesländern - durch das Landesentwicklungsprogramm bzw. durch den entsprechenden Anhang geregelt. Verschiedene obergerichtliche Urteile sehen die übergeordneten Sortimentslisten allerdings unter dem Vorbehalt der kommunalen Abwägung. Bei genauerer Betrachtung steht auch in Bayern die Sortimentsliste unter einem Überprüfungsvorbehalt, denn sie ist nicht abschließend: "Grundlage zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente ist die Festlegung der Liste in der Anlage zur Begründung"<sup>63</sup>; in dieser wiederum ist eine Einschränkung enthalten, die ebenfalls darauf schließen lässt, dass es sich um keine abschließende Liste handelt: "Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen."<sup>64</sup>

Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde eine Sortimentsliste für die Kommunen des Untersuchungsraums abgeleitet<sup>65</sup>, um einen einheitlichen Maßstab z.B. bei der Bewertung von Planvorhaben zu erzielen. Dabei wurde zum einen die derzeitige Verteilung des Angebots nach Standorttypen (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige integrierte Standorte, nicht integrierte Standorte) herangezogen, zum anderen allgemeine Kriterien zentren- bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente.

---

<sup>62</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auch immer zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente jedoch nicht nahversorgungsrelevant.

<sup>63</sup> Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Fußnote 1, S. 131.

<sup>64</sup> Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anlage zur Begründung; Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren, S. 200.

<sup>65</sup> Infolge der Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird die Sortimentsliste auf die landesplanerischen Vorgaben angepasst, sofern es signifikante Unterschiede zwischen der Sortimentsliste der ARGE und derer des Landesentwicklungsprogramms Bayern gibt.



Ein wesentliches Kriterium nahversorgungsrelevanter Sortimente ist die häufige, tägliche oder wöchentliche Nachfrage. Dies betrifft Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel oder Drogerieartikel. Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente müssen weiterhin von Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment") und sind für einen attraktiven Branchenmix in insbesondere höherqualifizierten zentralen Versorgungsbereichen notwendig. Zum Teil fungieren nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als wesentliche Frequenzbringer in zentralen Versorgungsbereichen wie vor allem Nahrungs-/ Genussmittel und Bekleidung. Teilweise bedürfen zentrenrelevante Sortimente bzw. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt einer zentralen Lage, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind. Dies kann beispielsweise durch eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche oder eine hohe Spezialisierung des Angebots bedingt sein. Häufig benötigen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente Konkurrenzsituationen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen und sind (daher) in zentralen Versorgungsbereichen üblicherweise am stärksten vertreten.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, welche die zentralen Standorte nicht prägen, beispielsweise Boote und -zubehör, und auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden, z.B. Baustoffe. Weitere Merkmale, die gegen eine Eignung für zentrale Versorgungsbereiche sprechen, sind ein hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig geringer Flächenproduktivität, wie z.B. bei Möbeln.

Hinsichtlich der derzeitigen Angebotsverteilung ist zu berücksichtigen, dass städtebaulich begründet selbst solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden dürfen, die heute nicht mehr/ noch nicht in dem zentralen Versorgungsbereich zu finden sind. Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zuzuführen<sup>66</sup>.

---

<sup>66</sup> BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



Der folgende Vorschlag einer einheitlichen Sortimentsliste für die Mitgliedskommunen der ARGE unterscheidet sich von derjenigen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 nur in wenigen Punkten:

- Es wird zwischen nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten differenziert, da nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Sortiment des täglichen bzw. häufig wiederkehrenden Bedarfs eine besondere Relevanz hinsichtlich einer möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung zukommt.
- Die Sortimentsgruppe Zooartikel wird in Tiernahrung und -zubehör einerseits sowie Tiermöbel und lebende Tiere andererseits unterteilt. Tiernahrung und -zubehör erfüllen die allgemeinen Kriterien zentrenrelevanter Sortimente und werden zudem häufig als Ergänzungssortiment von Lebensmittelbetrieben bzw. Drogeriemärkten angeboten. Zudem kommt der Haltung von Tieren und damit dem Sortiment Tiernahrung und -zubehör gerade im Hinblick auf die zunehmende Zahl älterer Menschen und der Einpersonenhaushalte eine gewisse soziale Funktion zu. Tiermöbel und lebende Tiere weisen hingegen i.d.R. einen höheren Flächenbedarf (z.B. bedingt durch Bestimmungen hinsichtlich einer artgerechten Tierhaltung) und eine geringe Flächenproduktivität auf, so dass diese als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.
- Das Sortiment Büromaschinen, Büroeinrichtung und Organisation wird als nicht zentrenrelevant eingestuft, da es die allgemeinen Kriterien nicht zentrenrelevanter Sortimente in einem hohen Maße erfüllt. Zu nennen sind hier insbesondere Größe und Beschaffenheit (z.B. von Kopiergeräten) und der damit einhergehenden Notwendigkeit eines Pkw-Transports sowie der große Verkaufsflächenbedarf.



Tab. 2: Vorschlag für eine einheitliche Sortimentsliste der Kommunen der ARGE

nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arzneimittel</li> <li>• Blumen</li> <li>• Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften</li> <li>• Tiernahrung, -pflegemittel, -zubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autozubehör, -teile, -reifen</li> <li>• Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse</li> <li>• Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren</li> <li>• Boote und -zubehör</li> <li>• Brennstoffe, Holz und Holzmaterialen, Kohle, Mineralölerzeugnisse</li> <li>• Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation</li> <li>• Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>• Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen</li> <li>• Möbel, Küchen</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art</li> <li>• Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>• Tiere, Tiermöbel</li> </ul>
sonst. zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antiquitäten</li> <li>• Baby- und Kinderartikel</li> <li>• Bastelartikel</li> <li>• Briefmarken</li> <li>• Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse</li> <li>• Bücher</li> <li>• Campingartikel</li> <li>• Devotionalien</li> <li>• Elektrogeräte</li> <li>• Fahrräder</li> <li>• Feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>• Foto, Fotozubehör</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</li> <li>• Haushaltswaren, Silberwaren</li> <li>• Haus-/Heimtextilien, Stoffe</li> <li>• Kunstgegenstände</li> <li>• Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren</li> <li>• Leuchten</li> <li>• Musikinstrumente, Musikalien</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Ober- und sonstige Bekleidung</li> <li>• orthopädische und medizinische Produkte</li> <li>• Personalcomputer</li> <li>• Schuhe</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel (inkl. Jagd-, Angelbedarf)</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik</li> <li>• Waffen</li> </ul>	

Quelle: eigene Darstellung



## 10. STANDORTATLAS/ GRUNDSÄTZE ZUR WEITEREN RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS

Wie in Kap. 8 dargestellt wird, besteht das wesentliche Ziel der weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Stärkung und Erhaltung der verbrauchernahen Versorgung. Die Dringlichkeit eines konsequenten, abgestimmten Vorgehens auf Basis einheitlicher Grundsätze zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels leitet sich aus den Ergebnissen der Angebotsanalyse (vgl. Kap. 3.2), der Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 6) und der Baurechtsanalyse (vgl. Kap. 7) ab.

Zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels in den Kommunen der ARGE wurde ein Standortatlas entwickelt. Dieser berücksichtigt die zentralen Versorgungsbereiche (A-, B- und C-Zentren), weitere Standorte mit wichtiger Nahversorgungsfunktion (EZ/ Einzelstandorte bzw. SoS/ Sonderstandorte, vgl. Kap. 5) sowie die nicht integrierten Einzelhandelskonzentrationen (NI).

Durch den Standortatlas wird den Kommunen eine Grundlage zur Erstbewertung von Ansiedlungsvorhaben bereitgestellt, die auch Teil des Prüf- und Moderationsverfahrens ist: **Anhand des Standortatlases kann die grundsätzliche Zulässigkeit eines Vorhabens differenziert nach nahversorgungsrelevantem, sonstigen zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt am jeweiligen Planstandort überprüft werden.**

Zu beachten ist, dass die Umsetzung des Standortatlases lediglich zukünftige Anfragen bzw. Planvorhaben betrifft. Bereits ansässige Betriebe, auch mit nicht funktionsadäquatem Einzelhandelsangebot in den nicht integrierten Lagen, haben weiterhin Bestand. Dies gilt ebenso für bereits genehmigte Bauvoranfragen und Baugenehmigungen.

Karte 29 zeigt die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt. Eine verbrauchernahe Versorgung und damit kurze Wege dienen auch einer möglichst flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll für einen möglichst großen Teil der Bevöl-



kerung eine umfassende wohnungsnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ermöglicht werden.

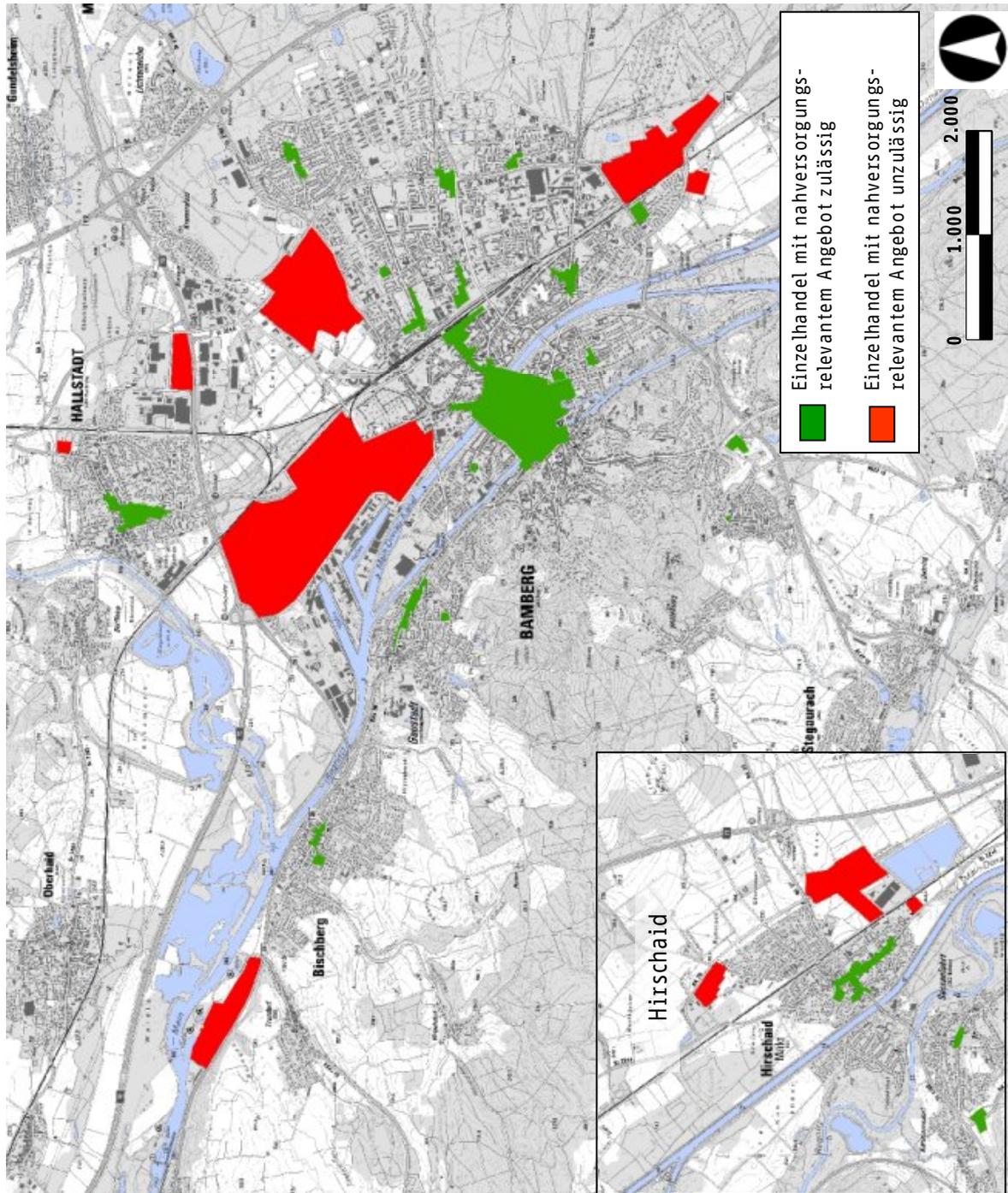
**Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind in den Zentren zulässig. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt sind ausnahmsweise an Einzelstandorten sowie an sonstigen integrierten Standorten und den beiden Sonderstandorten Bamberg/ Würzburger Straße und Hirschaid/ Sassanfahrter Straße zulässig. Unterhalb der Großflächigkeit sind diese darüber hinaus ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten zulässig.**

Dabei ist unter Berücksichtigung der Prognoseergebnisse (vgl. Kap. 6) und im Hinblick auf die Erhaltung für derartige Vorhaben auf eine standortgerechte Dimensionierung, insbesondere bei Einzelstandorten und sonstigen integrierten Standorten, zu achten, weshalb diese bei der Frage der Zulässigkeit von o.g. Einzelhandelsvorhaben den Zusatz "ausnahmsweise" erhielten (vgl. hierzu auch Kap. 11). Vor diesem Hintergrund sind auch die Aufgreifschwelle für ein Prüf- und Moderationsverfahren (vgl. Kap. 12, Tab. 5) zu sehen.

**Für die Bewertung der standortgerechten Dimensionierung eines Planvorhabens ist die Größe des Planvorhabens in Relation zur Einwohnerzahl in den angrenzenden Wohngebieten (500 Meter-Radius) bzw. des entsprechenden Stadt-/ Ortsteils unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotsstrukturen heranzuziehen.**



Karte 29: Standortatlas - grundsätzliche Zulässigkeit von Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

**Einzelhandelsvorhaben mit sonstigem zentrenrelevantem Hauptsortiment sind ausschließlich in den Zentren zulässig.**

Sonstige zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Bekleidung, Textilien bzw. Schuhe, Lederwaren, Sportartikel sind zentrenprägende Sortimente und sollten deshalb auch



nur in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen Kommunen zugelassen werden. Das gleiche gilt auch für weitere sonstige zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Bücher oder Haus-/ Heimtextilien, die zur Branchenvielfalt insbesondere in der Innenstadt von Bamberg beitragen und i.d.R. entsprechende Frequenzen benötigen.

Großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollten vorrangig im A-Zentrum von Bamberg realisiert werden, damit dieses seine oberzentrale Versorgungsfunktion zukünftig (verstärkt) wahrnehmen kann. Den Unterzentren Hallstadt, Hirschaid und Bischberg kommen bei der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine nachrangige Bedeutung zu.

In den zentralen Versorgungsbereichen der Stadtteile Bambergs sollten zentrenrelevante Hauptsortimente lediglich unterhalb der Großflächigkeit zulässig sein: Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen, wie am Ende des Kap. 6 dargestellt, eine wesentlich höhere Anzahl an Einwohnern als großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

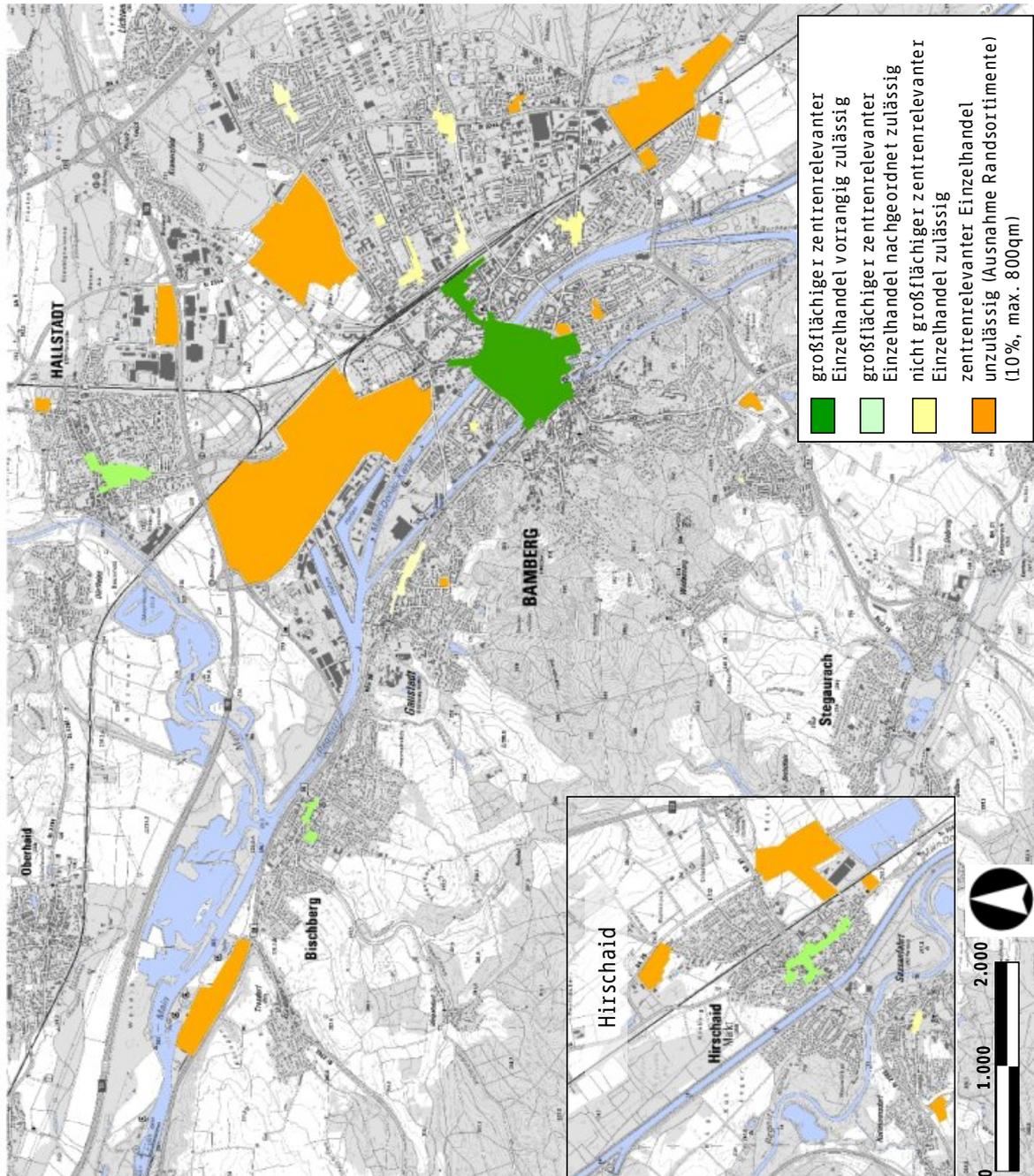
An Einzelstandorten, Sonderstandorten sowie nicht integrierten Standorten sollten die zentrenrelevanten Sortimente lediglich als Randsortimente ausnahmsweise zulässig sein. Die Begrenzung der Randsortimente sollte 10% der Gesamtverkaufsfläche bei einer Obergrenze von insgesamt 800 qm<sup>67</sup> betragen.

---

<sup>67</sup> Dieser Schwellenwert orientiert sich an der Schwelle zur Großflächigkeit. Bei künftigen Änderungen der planerischen Grundlagen, z.B. des Landesentwicklungsprogramm Bayern, ist dieser entsprechend anzupassen.



**Karte 30: Standortatlas - grundsätzliche Zulässigkeit von Planvorhaben mit sonstigem zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

**Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind in den Zentren, an sonstigen integrierten und an nicht integrierten Standorten zulässig.**



Dennoch wird auch hier eine Steuerung empfohlen, um nicht weitere Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbe- und Industriegebieten zu ermöglichen, in denen bislang noch kein bzw. nur in geringem Umfang Einzelhandel ansässig ist. Gewerbegebiete sollten vor allem dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden<sup>68</sup>. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

Auch wenn aktuell Gewerbegebietsflächen nicht mehr als solche gebraucht werden und daher vorrangig aus Renditegründen in Einzelhandelsflächen umgewandelt werden sollen, ist zu beachten, dass Gewerbegebietsflächen nicht beliebig vermehrbar sind.

Auf Grund dessen sind vor allem Planvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt an den NI-1-Standorten von (über)regionaler Bedeutung anzustreben. Im Industriegebiet in Hirschaid (Im Gries) sollte vor allem der Schwerpunkt auf dem Bereich Möbel/ Einrichtung liegen.

An den NI-2 Standorten sind nicht zentrenrelevante Sortimente nachrangig anzusiedeln, während in den NI-3-Gebieten (i.d.R.) und am Sonderstandort Hirschaid/ Sassanfahrter Hauptstraße keine weitere Realisierung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt anzustreben ist. Am Sonderstandort Sassanfahrter Hauptstraße werden lediglich nahversorgungsrelevante Sortimente vorgehalten, während am Sonderstandort Würzburger Straße auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nicht ausgeschlossen werden sollen.

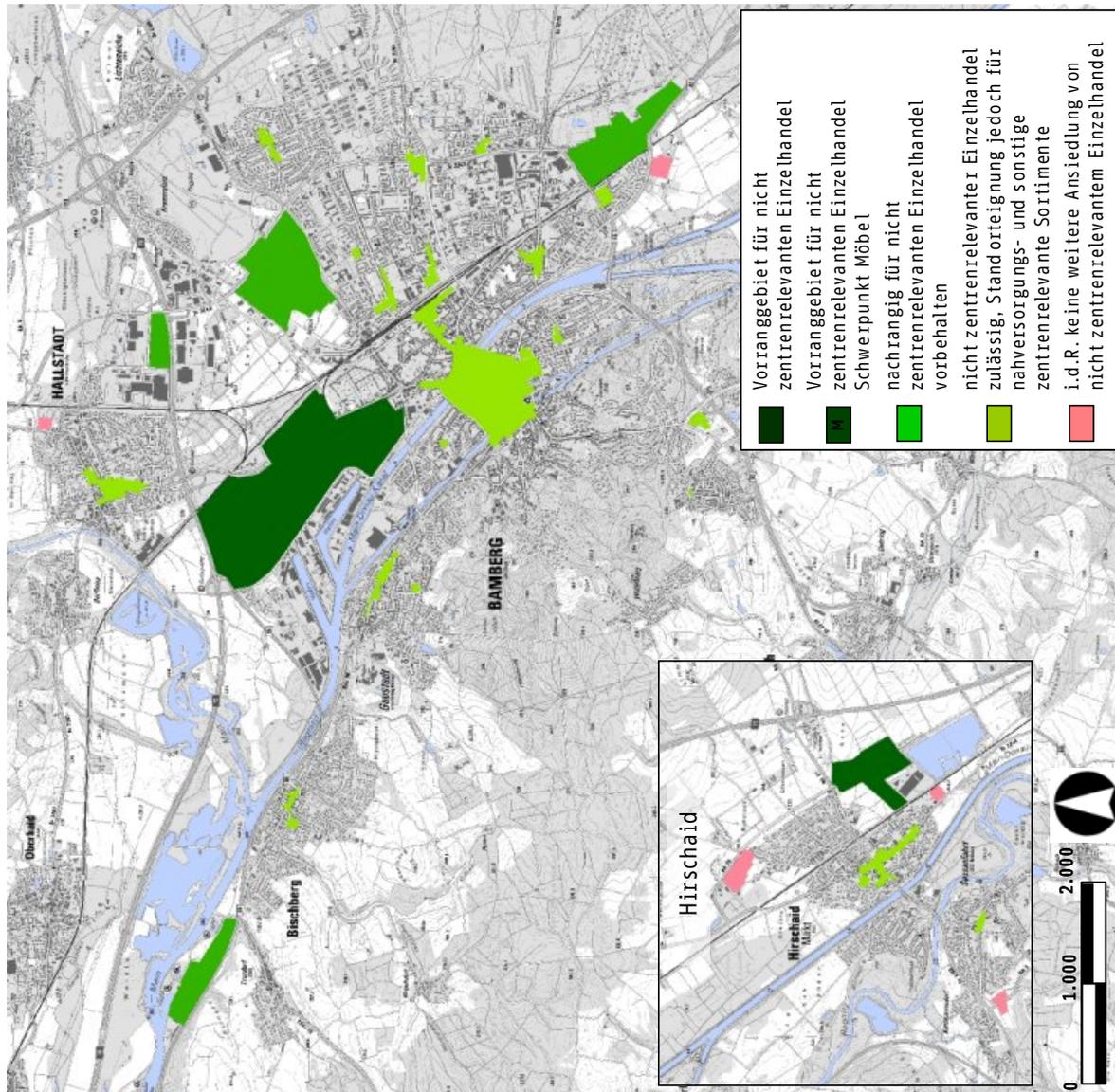
In den zentralen Versorgungsbereichen ist Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten generell zulässig. Hier sollte jedoch der Schwerpunkt auf der Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten liegen.

---

<sup>68</sup> "Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten." (BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, 4 B 71.05).



Karte 31: Standortatlas - grundsätzliche Zulässigkeit von Planvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

In Tab. 3 werden die Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Überblick dargestellt. Für Standorte, die nicht vom Standortatlas erfasst werden, gelten folgende Grundsätze:

**Für städtebaulich sonstig integrierte Standorte sind ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Sortimente unterhalb der Großflächigkeit zulässig, sofern Nahversorgungsdefizite bestehen. Es ist dabei auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten.**



Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind zulässig, dennoch sollten großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorrangig an den NI-1-Standorten sowie an NI-2-Standorten angesiedelt werden, bevor neue Standorte erschlossen werden.

An städtebaulich nicht integrierten Standorten ist weder Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten noch mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt sind an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig. Jedoch sollte eine Priorisierung der NI-1-Standorte und NI-2-Standorte für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment durch die ARGE angestrebt werden, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und um Gewerbegebiete für die eigentlich dort vorgesehenen Nutzergruppen, das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe, vorzuhalten. Aus diesem Grund sollte der Einzelhandel in den Gewerbe- und Industriegebieten, die nicht vom Standortatlas erfasst wurden, ausgeschlossen werden.



**Tab. 3 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung**

	nahversorgungsrelevante Sortimente (großflächig)	nahversorgungsrelevante Sortimente (unterhalb Großflächigkeit)	sonstige zentrenrelevante Hauptsortimente (großflächig)	sonstige zentrenrelevante Hauptsortimente (unterhalb Großflächigkeit)	nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (<10%, max. 800 qm zentrenrelevante Sortimente)
A-Zentrum	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig
B1-/C1-Zentren	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig
B2-/C2-Zentren	ausnahmsweise zulässig*	zulässig	-	zulässig	zulässig
Einzelstandort	ausnahmsweise zulässig*	zulässig	-	-	zulässig
Sonderstandort <sup>1</sup>	ausnahmsweise zulässig*	zulässig	-	-	ausnahmsweise zulässig
sonst. integrierte Standorte	-	ausnahmsweise zulässig*	-	-	zulässig
NI-1-Standorte	-	-	-	-	zulässig
NI-2-Standorte	-	-	-	-	zulässig
NI-3-Standorte	-	-	-	-	ausnahmsweise zulässig
sonst. nicht integrierte Standorte	-	-	-	-	ausnahmsweise zulässig

<sup>1)</sup> Am Sonderstandort Würzburger Straße sind nahversorgungsrelevante Sortimente unterhalb der Großflächigkeit zulässig sowie nahversorgungsrelevante Sortimente großflächig bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig; am Sonderstandort Sassanfahrter Hauptstraße und lt. Aussage des Markt Hirschaid sollen nur nahversorgungsrelevante Sortimente angesiedelt werden.

\* Eine standortgerechte Dimensionierung liegt vor, wenn die sortimentsbezogene Kaufkraft der Einwohner innerhalb eines 500 Meter-Umkreises bzw. eines Stadt-/ Ortsteils (in Abhängigkeit der Siedlungsstrukturen) dem sortimentsbezogenen Umsatz - unter Berücksichtigung bestehender integrierter Angebotsstrukturen, insbesondere zentraler Versorgungsbereiche - eines Vorhabens entspricht (vgl. hierzu auch Kap. 11). Für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel kann beispielsweise überschlägig eine Versorgung von 2,5 bis 3 Einwohnern durch 1 qm Verkaufsfläche angesetzt werden.

Quelle: eigene Darstellung



## 11. HANDLUNGSLEITFADEN ZUR BEURTEILUNG VON NEUANSIEDLUNGEN VON LEBENSMITTELSBETRIEBEN

Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft vor allem einwohnerarme, abseits von Kernstädten/ Ortskernen gelegene Stadt- bzw. Ortsteile, aber auch Teilbereiche von Kernstädten/ Ortskernen in Kommunen jeder Größenordnung, insbesondere bei geringer Entfernung zu nicht integrierten Einzelhandelskonzentrationen mit großem nahversorgungsrelevantem Angebot.

Wie in Kap. 6.5.2 dargestellt ist, besteht im für die Nahversorgung besonderes wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bis zum Jahr 2020 kein wettbewerbsneutrales Verkaufsflächenpotenzial. **Daher sollte hinsichtlich Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben das vorrangige Ziel darin bestehen, das Lebensmittelangebot an den Nahversorgungsstandorten im eigentlichen Sinne, d.h. Standorten mit einem hohen fußläufigen Nahversorgungsanteil, im Gebiet der ARGE zu erhalten (vgl. Kap. 8) bzw. unter Berücksichtigung des Standortatlasses (vgl. Kap. 10) zu ergänzen bzw. zu stärken. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Zentren sowie die Einzel- und Sonderstandorte: Insbesondere in den Zentren nehmen Lebensmittelbetriebe in hohem Maße Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion wahr.**

Nahversorgungslücken im Gebiet der ARGE sind in einigen (Wohn-)Siedlungsbereichen der Kernstadt von Bamberg sowie im östlichen Teil des Ortskerns von Bischofsberg zu verzeichnen (vgl. Kap. 3.3)<sup>69</sup>. Zudem gibt es insbesondere in zahlreichen einwohnerarmen Stadt- und Ortsteilen im Gebiet der ARGE kein bzw. nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot. Letztendlich handelt es sich dabei auch bezogen auf den Standortatlas i.d.R. um sonstige integrierte Standorte.

Vor dem Hintergrund der Reichweite großflächiger Lebensmittelbetriebe - diese versorgen rein rechnerisch mehr als 2.500 bis 3.000 Einwohner (in Abhängigkeit der jeweiligen Produktivität) - wären Ansiedlungen solcher Betriebsgrößen in den derzeit unterversorgten Stadt- bzw. Ortsteilen der ARGE-Kommunen - mit Ausnahme von

---

<sup>69</sup> Für die Innenstadt von Hallstadt bestehen bereits konkrete Pläne zur Beseitigung der derzeitigen Nahversorgungslücke.



Hallstadt<sup>70</sup> - nicht standortgerecht dimensioniert: Bestehende Nahversorgungsstrukturen wären mit hoher Wahrscheinlichkeit gefährdet bzw. die Entwicklung solcher Strukturen in benachbarten, ebenfalls unterversorgten Teilräumen nicht mehr bzw. wiederum nur mit Verdrängung realisierbar. Sofern es zu Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen kommt, muss daher die Maßstäblichkeit, d.h. die Größe des Planvorhabens in Relation zur Einwohnerzahl in den angrenzenden Wohngebieten bzw. im Stadt-/ Ortsteil bei dispersen Strukturen und eigenständiger Lage, in hohem Maße beachtet werden.

In zahlreichen nicht bzw. nur rudimentär nahversorgten Teilbereichen der ARGE-Kommunen mit geringen Einwohnerzahlen, insbesondere in den entsprechenden Ortsteilen von Bischberg und Hirschaid, kann eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation daher nur mittels kleinflächiger Lebensmittelgeschäfte oder Nachbarschaftsläden<sup>71</sup> erfolgen. Diese

- führen im Bereich Lebensmittel ein in der Breite ausreichendes Angebot sowie noch ein kleines Randsortiment weiterer Sortimente des täglichen Bedarfs,<sup>72</sup>
- weisen in der unteren Größenordnung Verkaufsflächen von annähernd 100 qm bis zu rd. 350 qm auf und
- benötigen in nicht bzw. nur rudimentär (nah)versorgten Ortschaften ländlich strukturierter Räume eine Bevölkerung von rd. 1.000 Einwohnern - im Einzelfall auch darunter.

Ein Beispiel für derartige Betriebe ist z.B. "Um's Eck"<sup>73</sup>.

Darüber hinaus sind kleinflächige Lebensmittelbetriebe auch für verdichtete/ "städtische" unterversorgte Bereiche oder als Nachfolgenutzung für aufgegebene oder von Schließung bedrohter, städtebaulich integrierter Lebensmittelbetriebe geeig-

---

<sup>70</sup> Die geplante Ansiedlung eines großflächigen bzw. größeren Lebensmittelbetriebs im Stadtzentrum von Hallstadt würde dagegen zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungssituation beitragen und das unterversorgte Zentrum stärken. Allerdings muss auch hier eine standortgerechte Dimensionierung beachtet werden.

<sup>71</sup> Bei Nachbarschaftsläden handelt es sich im Gegensatz zu den i.d.R. eigentümer- oder inhabergeführten kleinflächigen Lebensmittelbetrieben i.d.R. um durch bürgerliches Engagement initiierte und betriebene Geschäfte, vgl. <http://www.lhg.de/eroeffnungen.html>, Zugriff: 08.12.2010.

<sup>72</sup> Zudem bieten kleinflächige Lebensmittelbetriebe und Nachbarschaftsläden i.d.R. Dienstleistungen wie z.B. Postannahme/ Paketdienste, Reinigungsannahme, etc. an. Wesentliche Standortfaktoren sind eine zentrale Lage innerhalb des entsprechenden Ortsteils (zur Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad) sowie kein Wettbewerb vor Ort.

<sup>73</sup> Vgl. auch <http://www.nahversorger-offensive.de>, Zugriff am 09.12.2010.



net. Neben den o.g. Betrieben können hier auch größere Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen von bis zu 800 qm standortgerecht dimensioniert sein. Betreiber bzw. Zulieferer/ Konzeptpartner sind z.B. "Markant Nah & Frisch" und "CAP" (wobei letzterer auch kleinere Flächen realisiert).

In denjenigen Ortsteilen der ARGE-Kommunen, in denen die Einwohnerzahl unter den Mindestanforderungen eines kleinflächigen Lebensmittelbetriebs liegt, sind weitere alternative Maßnahmen zu prüfen, um das fehlende Angebot zumindest ansatzweise kompensieren zu können. So können beispielsweise die Organisation von Fahrgemeinschaften oder mobile Verkaufswagen, wie sie bereits in ländlichen Bereichen häufig eingesetzt werden, sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) mit erweitertem Lebensmittelangebot zu einer Verbesserung der Nahversorgung beitragen.

Kleinflächige Lebensmittelbetriebe/ Nachbarschaftsläden und alternative Nahversorgungsmöglichkeiten sind vor allem für die Nahversorgung eingeschränkt mobiler Bevölkerungsgruppen von hoher Bedeutung. Die Ansiedlung oder Stärkung derartiger Angebote kann jedoch nur in begrenztem Umfang durch städtische Dienststellen wie Stadtplanung oder Wirtschaftsförderung unterstützt werden. Ihr längerfristiges Gelingen ist zudem in hohem Maße von der Inanspruchnahme durch die Bevölkerung des jeweiligen Stadt-/ Ortsteils abhängig.

In Tab. 4 wird aufgezeigt, wie viele Einwohner grundsätzlich für bestimmte Betriebsformen/ -größen im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung in etwa notwendig sind. Die Einwohnerzahl, die einer **standortgerechten Dimensionierung** von Lebensmittelbetrieben und sonstigen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugrunde liegt, bezieht sich dabei auf

- einen Radius von 500 Metern um den jeweiligen Betrieb bei verdichteten Strukturen bzw. aneinanderhängenden Wohnbereichen bzw.
- einen Stadt-/ Ortsteil, sofern dieser für sich gelegen ist.

Zu berücksichtigen sind dabei bereits bestehende, benachbarte bzw. im gleichen Stadt-/ Ortsteil angesiedelte Angebotsstrukturen, insbesondere innerhalb der Zentren: Sofern der jeweilige Siedlungsbereich durch den bzw. die in einem Zentrum angesiedelten Lebensmittelbetriebe in etwa rechnerisch versorgt wird, ist eine Ansiedlung außerhalb des Zentrums zu vermeiden.



Sofern die Lebensmittelnahversorgung im Ist-Zustand an sonstigen integrierten Standorten stattfindet, sollten Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben an anderen sonstigen integrierten Standorten - sofern planungsrechtlich steuerbar - nur dann zugelassen werden, wenn letztendlich ein Erhalt oder eine Verbesserung der Nahversorgungssituation, d.h. ein zumindest gleichbleibender oder höherer Anteil fußläufig nahversorgter Einwohner zu erwarten ist.

Sofern eine Neuansiedlung oder eine (deutliche) Erweiterung eines Lebensmittelbetriebs in einem Zentrum erfolgen soll, ist vorrangig der Aspekt der Stärkung bzw. des Erhalts des Zentrums zu berücksichtigen. Jedoch sollte auch hier eine standortgerechte Dimensionierung dahingehend erfolgen, dass Verschlechterungen in der räumlichen Nahversorgungssituation durch Verdrängung anderer Lebensmittelbetriebe an integrierten Standorten vermieden werden.

Weiterhin ist eine Addition der Einwohnerzahlen einzeln gelegener Stadt-/ Ortsteile, z.B. für die Errichtung von Lebensmittelbetrieben an sogenannten Scharnierstandorten zwischen zwei oder mehr Stadt- bzw. Ortsteilen, nicht zulässig: Derartige Standorte weisen i.d.R. - wenn überhaupt - nur eine geringe Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung für einen Siedlungsbereich auf; der Erhalt bzw. die Stärkung von Nahversorgungsstrukturen in den rechnerisch mit einbezogenen Stadt-/ Ortsteilen ist hingegen nicht mehr möglich.

**Tab. 4 Erfüllung der standortgerechten Dimensionierung in Abhängigkeit der Einwohnerzahl (Ew.) eines Siedlungsbereichs**

	Bäcker/ Metzger mit erweitertem Lebensmittelangebot	Nachbarschaftsladen/ kleinflächiger Lebensmittelbetrieb mit bis zu rd. 350 qm Verkaufsfläche	kleinflächiger Lebensmittelbetrieb bis zu rd. 800 qm Verkaufsfläche	großflächiger Lebensmittelbetrieb mit bis zu rd. 1.200 qm Verkaufsfläche	großflächiger Lebensmittelbetrieb mit bis zu rd. 1.500 qm Verkaufsfläche
bis 500 Ew.	+	-	-	-	-
501 bis 1.000 Ew.	+	+	-	-	-
1.001 bis 3.000 Ew.	+	+	+	-	-
3.000 bis 5.000 Ew.	+	+	+	+	-
> 5.000 EW	+	+	+	+	+

Quelle: eigene Erfahrungswerte auf Grundlage zahlreicher Interviews mit Betreibern und Inhabern/ Geschäftsführern von Lebensmittelbetrieben



## 12. PRÜF- UND MODERATIONSVERFAHREN

Ein interkommunales Entwicklungskonzept sollte nicht nur perspektivisch eine positive Auswirkung auf die siedlungsstrukturelle und funktionale Entwicklung des jeweiligen Untersuchungsgebietes haben, sondern auch einen Beitrag zur Kommunikation, zur Transparenz und auch zur Verfahrensbeschleunigung zwischen den beteiligten Kommunen leisten.

Für das Gebiet der ARGE wurde daher ein Vorschlag für ein entsprechendes Prüf- und Moderationsverfahren unter Berücksichtigung folgender Aspekte und Ziele entwickelt:

- "deeskalierender" Effekt
- gemeinsames und abgestimmtes Auftreten gegenüber Investoren, Projektentwicklern, Betreibern
- Verfahrensbeschleunigung
- kurze Verfahrens-/ Entscheidungszyklen
- Einheitlichkeit und Transparenz der Bewertungsgrundlagen
- Eindeutigkeit der Bewertungskriterien
- späte Gutachtereinschaltung
- Vermeidung konkurrierender Gutachten

Das Prüf- und Moderationsverfahren ist als mehrstufiges Verfahren für jedes Einzelhandelsvorhaben aufgebaut, welches eine durch die Aufgreifschwelle (vgl. Tab. 5 und Tab. 6) festgelegte Quadratmeterzahl überschreitet. Die Koordination und Leitung des Verfahrens übernimmt die (noch einzurichtende) ARGE-Geschäftsstelle. Das Verfahren umfasst folgende Phasen:

### 1. Prüfphase (vor Genehmigung des Vorhabens durch Ansiedlungskommune)

- Prüfung von Vorhaben bei
  - Bauvoranfrage/ -antrag
  - Entwurf Bauleitplanung
  - sonstigem Bekanntwerden eines Projektes



- Erstbewertung Planvorhaben anhand einheitlicher Grundlagen durch Kommune
- Sortimentsliste (vgl. Kap. 9), Standortatlas (vgl. Kap. 10): bei Widerspruch Vorhaben nicht zulässig/ nicht interkommunal abstimmbar
- Aufgreifschwelle (vgl. Vorschlag nachstehende Tab. 5)<sup>74</sup>

Bei jedem Einzelhandelsvorhaben, sei es eine Bauvoranfrage/ -antrag, Entwurf zur Bauleitplanung oder sonstigem Bekanntwerden eines Projektes, ist eine Prüfung durch die jeweilige Kommune vorgesehen. Die Kommune, in der das Vorhaben angesiedelt werden soll, nimmt anhand standardisierter Grundlagen eine Erstbewertung des jeweiligen Vorhabens vor. Mittels der für das Gebiet der ARGE einheitlichen Sortimentsliste und anhand des Standortatlases kann durch die Kommune erfasst werden, ob das Einzelhandelsvorhaben mit seiner Sortimentsstruktur am Planstandort grundsätzlich zulässig ist.

Ist dies der Fall, ist die Notwendigkeit eines Moderationsverfahrens durch Abgleich der Größe des Planvorhabens, d.h. der geplanten Verkaufsfläche, mit den nachstehenden Aufgreifschwelle (vgl. Tab. 5 und Tab. 6) zu prüfen.

Tab. 5: Aufgreifschwelle für Zentren und sonstige integrierte Standorte

Zentren/ sonstige integrierte Standorte	Lebensmittelbetriebe (in qm Verkaufsfläche)	sonst. nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (in qm Verkaufsfläche)	sonstige zentrenrelevante Hauptsortimente (in qm Verkaufsfläche)	nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (in qm Verkaufsfläche)
A-Zentrum	2.500	1.500	2.500	10.000
B1-/ C1-Zentren	2.000	800*	800*	5.000
B2-Zentren	1.500	800*	800 <sup>*1)</sup>	800*
C2-Zentren	1.000	800*	800 <sup>*1)</sup>	800*
Einzelstandort	800*	800*	---	800*
Sonderstandort Würzburger Str.	800*	800*	---	800*
Sonderstandort Sassanfahrter Hauptstr.	800*	800*	---	---
sonst. integrierte Standorte	800 <sup>*1)</sup>	800 <sup>*1)</sup>	---	800*

\* Dieser Schwellenwert orientiert sich an der Schwelle zur Großflächigkeit. Bei künftigen Änderungen der planerischen Grundlagen, z.B. des Landesentwicklungsprogramms Bayern, ist dieser entsprechend anzupassen.

<sup>1)</sup> Nach dem Standortatlas sind entsprechende großflächige Betriebe und somit die Überschreitung des jeweiligen Schwellenwertes nicht zulässig (vgl. Tab. 3); die Aufgreifschwelle ist daher letztendlich ohne Belang.

Quelle: eigene Darstellung

<sup>74</sup> Nur Planvorhaben, von denen Auswirkungen auf Grund ihrer Dimensionierung - bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des jeweiligen Standortes - auf andere Bereiche zu erwarten sind/ nicht ausgeschlossen werden können, werden dem Prüf- und Moderationsverfahren unterzogen.



Tab. 6: Aufgreifschwelle für NI-Standorte und sonstige nicht integrierte Standorte

NI-Standorte/ sonstige nicht integrierte Standorte	nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (in qm Verkaufsfläche)	zentrenrelevante Randsortimente (in qm Verkaufsfläche)
NI-1-Standorte	10.000	10%, max. 800*
NI-2-Standorte	5.000	10%
NI-3-Standorte	800*	10%
sonst. nicht integrierte Standorte	800*	10%

\* Dieser Schwellenwert orientiert sich an der Schwelle zur Großflächigkeit. Bei künftigen Änderungen der planerischen Grundlagen, z.B. des Landesentwicklungsprogramms Bayern, ist dieser entsprechend anzupassen.

Quelle: eigene Darstellung

Bei einer Überschreitung der Aufgreifschwelle muss das Vorhaben angezeigt werden. **Ist das Vorhaben jedoch mit dem Standortatlas vereinbar und liegt die Gesamtverkaufsfläche unterhalb der Aufgreifschwelle, so ist das Vorhaben interkommunal abgestimmt.**

## 2. Anzeigephase (vor Genehmigung des Vorhabens durch Ansiedlungskommune)

- Anzeige abstimmungspflichtiger Vorhaben durch die Kommune
- Darstellung des Planvorhabens in einem einheitlichen Meldeformular durch die Ansiedlungskommune mit hinreichend konkretisierten Angaben zu
  - Planstandort (Adresse, Flurstück, Lage innerhalb Standortatlas)
  - Vorhabengröße (Gesamtverkaufsfläche und Sortimentsstruktur anhand Sortimentsliste inkl. Verkaufsflächen)
  - Einstufung Haupt-/ Randsortimente nach Sortimentsliste
  - bestehendem Planungsrecht
- Weiterleitung an Geschäftsstelle der ARGE

Planvorhaben, die nach dem Standortatlas zulässig sind, aber die jeweilige Aufgreifschwelle überschreiten, müssen von der Ansiedlungskommune angezeigt werden. Die jeweilige Kommune stellt das Planvorhaben mittels eines einheitlichen Meldeformulars dar. Das Meldeformular sollte konkrete Angaben zum Planstandort mit der Adresse, der Flurstücksnummer, der Lage innerhalb des Standortatlasses beinhalten. Darüber hinaus wird auf dem Meldeformular die Größe des Vorhabens abgefragt, d.h. die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens und die Sortimentsstruktur, die unter Berücksichtigung der Sortimentsliste erstellt werden sollte mit den jeweiligen Verkaufsflächen pro Sortiment. Eine Einstufung der Haupt- und Randsortimente des Planvorhabens gemäß der Sortimentsliste sollte ebenfalls auf



dem Meldeformular festgehalten werden. Zudem ist das bestehende Planungsrecht, welches für den Planstandort besteht zu berücksichtigen. Das ausgefüllte Meldeformular wird von der Ansiedlungskommune an die Geschäftsstelle der ARGE weitergeleitet.

### 3. Beteiligungsphase

- Beteiligung der Partner (Kommunen, Regierung Oberfranken, Landratsamt) durch Geschäftsstelle auf Basis des Meldeformulars
- Rückmeldung der Partner innerhalb einer Frist von vier Wochen
  - keine negativen Stellungnahmen → interkommunal abgestimmtes Vorhaben
  - negative Stellungnahme(n) → Moderation Stufe I
  - nicht interkommunal abgestimmtes Vorhaben, wenn dennoch realisiert

In der Beteiligungsphase ist vorgesehen, dass die Geschäftsstelle der ARGE die ARGE-Partner von dem Planvorhaben in Kenntnis setzt, indem sie das ausgefüllte Meldeformular den weiteren Kommunen, der Regierung Oberfranken und dem Landratsamt schriftlich zukommen lässt. Den Partnern wird nach Erhalt des Meldeformulars eine Frist von vier Wochen eingeräumt, um zu dem Planvorhaben Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen sind in Schriftform zu verfassen und der Geschäftsstelle der ARGE zuzusenden. Gehen bei der Geschäftsstelle der ARGE keine negativen Stellungnahmen ein, so ist das Planvorhaben interkommunal abgestimmt. Die Ansiedlungskommune wird von der Geschäftsstelle der ARGE davon in Kenntnis gesetzt. Das Planvorhaben muss in die Moderation Stufe 1, sofern eine oder mehrere negative Stellungnahmen durch die Partner bei der Geschäftsstelle der ARGE eingehen. Die Geschäftsstelle der ARGE vereinbart daraufhin einen Termin mit den Partnern. Falls die Ansiedlungskommune sich trotz einer oder mehrerer negativer Stellungnahmen für die Realisierung des Planvorhabens entscheidet, ohne in das Moderationsverfahren einsteigen zu wollen, so ist das Vorhaben nicht interkommunal abgestimmt.

### 4. Moderation Stufe 1

- Versuch der internen Einigung innerhalb der ARGE (ARGE-Kommunen, Landratsamt, Regierung von Oberfranken)
- Ziel: z.B. Anpassung des Planvorhabens an Schwellenwerte
- Ergebnis: Interkommunal abgestimmtes Vorhaben oder Moderation Stufe 2



Im Rahmen der Moderation Stufe 1 soll intern zwischen den ARGE-Partnern versucht werden, eine Einigung zu erzielen. Die Geschäftsstelle der ARGE übernimmt dementsprechend die Moderation. Das Ziel in dieser Phase ist die Anpassung des Planvorhabens an die Vorgaben, wie z.B. Anpassung der Größe des Planvorhabens an die vorgegebenen Schwellenwerte. Falls eine interne Einigung gelingt, so ist das Planvorhaben interkommunal abgestimmt. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, erfolgt die Moderation Stufe 2.

## 5. Moderation Stufe 2

- zusätzliche beratende Beteiligte: Industrie- und Handelskammer (IHK) Oberfranken, Vorhabenträger, externer Gutachter
- Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens (Inhalte und Vorgehensweise für Gutachten "standardisiert")
- Ziel: Aufzeigen und Minimieren evtl. interkommunaler Auswirkungen, einvernehmliche Stellungnahme als Empfehlung
- Ansiedlungsvorhaben interkommunal abgestimmt bzw. interkommunal nicht abgestimmt, wenn dennoch realisiert

Für die Moderation Stufe 2 werden als zusätzlich beratende Beteiligte die Industrie- und Handelskammer Oberfranken, der Vorhabenträger und ein externer Gutachter in das Verfahren einbezogen. Ziel ist es, mit Hilfe eines Verträglichkeitsgutachtens die eventuellen interkommunalen Auswirkungen aufzuzeigen bzw. zu minimieren und eine Stellungnahme auf Basis des Gutachtens durch die Geschäftsstelle der ARGE als Empfehlung auszusprechen. Die Inhalte und die Vorgehensweise für die Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens sind "standardisiert"/ definiert, um das Verfahren zu beschleunigen und das jeweilige Gutachten besser beurteilen zu können.

Nach Aussprache der Empfehlung durch die Geschäftsstelle der ARGE ist das Planvorhaben interkommunal abgestimmt, wenn alle Partner der Empfehlung folgen können. Wenn das Vorhaben trotz Uneinigkeit realisiert wird, ist es nicht interkommunal abgestimmt.

Im Folgenden wird der Ablauf des Prüf- und Moderationsverfahren anhand von zwei fiktiven Beispielen dargestellt.



### **Beispiel A: Ansiedlung eines Möbelmarktes im Gewerbepark Laubanger**

Im Gewerbepark Laubanger gibt es Bestrebungen eines Möbelunternehmens einen neuen Standort zu eröffnen mit 20.000 qm Verkaufsfläche.

Das Hauptsortiment Möbel ist nicht zentrenrelevant (vgl. Tab. 2) und ist demnach am NI-1-Standort Gewerbepark Laubanger nach dem Standortatlas (vgl. Karte 31) grundsätzlich zulässig. Zentrenrelevante Sortimente wie Haus- und Heimtextilien, Geschenkartikel, etc., die von Möbelmärkten in o.g. Größenordnung i.d.R. mit angeboten werden, sind dagegen an dem Planstandort lediglich als Randsortimente mit insgesamt maximal 800 qm Verkaufsfläche zulässig.

Die Aufgreifschwelle für nicht zentrenrelevante Hauptsortimente am NI-1-Standort beträgt 10.000 qm, die geplante Verkaufsfläche des Möbelmarktes liegt mithin über diesem Schwellenwert. Demzufolge muss das Vorhaben interkommunal mit Hilfe des Meldeformulars von der Kommune bei der Geschäftsstelle der ARGE angezeigt werden.

Die Geschäftsstelle der ARGE beteiligt die Partner wie die Kommunen, die Regierung Oberfranken und das Landratsamt auf Basis des Meldeformulars. Die Partner werden gebeten innerhalb einer Frist von vier Wochen bezüglich der Ansiedlung eines Möbelmarktes Stellung zu nehmen.

Sofern keine negativen Stellungnahmen eingehen, ist das Vorhaben trotz Überschreitung der Aufgreifschwelle interkommunal abgestimmt. Andernfalls startet das Moderationsverfahren, in dem zunächst eine interne Lösung, d.h. mit Vertretern der ARGE-Kommunen, der Regierung Oberfranken und dem Landratsamt angestrebt wird.

In Stufe 1 des Moderationsverfahrens besteht die Möglichkeit einer Einigung z.B. mittels einer Reduzierung der Gesamtgröße des Vorhabens bzw. einer Anpassung der Sortimentsstruktur (Randsortimente), sofern diese Diskussionsgegenstand war. Falls dies intern gelingt, ist das Vorhaben interkommunal abgestimmt, ansonsten wird durch die Einbindung eines externen Gutachters, des Vorhabenträgers und der IHK das Moderationsverfahren mit Stufe 2 fortgesetzt. Die Erstellung eines Verträglich-



lichkeitsgutachtens mit definierten Inhalten und standardisierter Methodik, soll als fundierte Diskussionsgrundlage der Entscheidungsfindung dienen.

Abschließend spricht die Geschäftsstelle der ARGE eine Empfehlung aus, ob die Ansiedlung des - u.U. gegenüber den ursprünglichen Planungen abgeänderten - Möbelmarktes im Gewerbepark Laubanger aus ihrer Sicht vertretbar ist oder nicht. Wird die Empfehlung der Geschäftsstelle der ARGE akzeptiert, ist das Vorhaben interkommunal abgestimmt und es erfolgt das Bauleitplanverfahren der anzeigenden Kommune. Wird die Empfehlung der Geschäftsstelle der ARGE nicht akzeptiert, ist es Aufgabe der anzeigenden Kommune über das weitere Verfahren zu entscheiden.

### **Beispiel B: Gesundheitszentrum in Bamberg, Dr.-Robert-Pfleger-Straße**

In Bamberg soll in der Dr.-Robert-Pfleger-Straße ein Gesundheitszentrum mit einer Fläche von insgesamt 10.000 qm entstehen. Die genannte Fläche soll - ohne nähere Spezifizierung - sowohl auf Verkauf, d.h. Einzelhandel, als auch auf Dienstleistungen wie medizinische Einrichtungen und Beratungen sowie Fitnesscenter entfallen. Der Planstandort befindet sich innerhalb des NI-1-Standortes Gewerbepark Laubanger.

Der Bebauungsplan "Dr.-Robert-Pfleger-Straße", für den die BauNVO 1990 gilt, lässt Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit auf dem Grundstück, welches als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, zunächst zu. Allerdings sind gemäß dem Standortatlas am NI-1-Standort Gewerbepark Laubanger keine Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortimente zulässig, wie beispielsweise auch Apotheken und orthopädische und medizinische Produkte (Sanitätswaren). Eine interkommunale Abstimmung ist diesbezüglich somit nicht möglich, eine derartige Ansiedlung würde den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Tab. 3) widersprechen. Dies gilt ebenso, sofern das Planvorhaben einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt und zentrenrelevantem Randsortiment in einer Größenordnung von mehr als 10% der betriebsbezogenen Gesamtverkaufsfläche bzw. mehr als 800 qm Verkaufsfläche enthielte.

Falls nicht zentrenrelevante Hauptsortimente an diesem Standort angesiedelt werden sollen, muss im Folgenden eine Prüfung der Aufgreifschwelle von Seiten der



anzeigenden Kommune durchgeführt werden (vgl. Beispiel A). Sofern die für das Vorhaben insgesamt angesetzte Fläche von 10.000 qm beibehalten wird, unterliegt das Vorhaben auf Grund der Nicht-Überschreitung der Aufgreifschwelle nicht dem Moderationsverfahren. Diese beträgt am NI-1-Standort Gewerbepark Laubanger bei nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment 10.000 qm.

Dienstleistungen sind nicht Gegenstand des Moderationsverfahrens und somit nicht abstimmungspflichtig.



## **13. WEITERE THEMENFELDER**

Die Arbeit der ARGE erstreckt sich bislang ausschließlich auf den Themenbereich Einzelhandel. Dieser Bereich steht jedoch in einem komplexen Zusammenhang mit weiteren Themenbereichen wie beispielsweise der Gewerbeflächenentwicklung (vgl. Kap. 8.4): Die Öffnung von Gewerbegebieten für Einzelhandel - und auch andere artfremde Nutzungsarten wie beispielsweise Vergnügungsstätten - führt u.a. dazu, dass die auf Grund des Baurechts eigentlich vorgesehenen Nutzergruppen, Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels nicht mithalten können.

Unter Berücksichtigung der zahlreichen Schnittstellen des Themenbereichs Einzelhandel mit anderen Themenfeldern wird daher überprüft, ob diese im Rahmen der ARGE tiefergehend bearbeitet werden sollten oder ob eine Bearbeitung auf regionaler Ebene sinnvoller erscheint.

### **13.1 REGIONALE MARKETINGSTRATEGIE**

Um das Verständnis der ARGE zu transportieren, sollte eine gemeinsame Vermarktung der Region weiterverfolgt werden. Eine starke Vernetzung zwischen der Stadt Bamberg und dem Landkreis Bamberg besteht bereits im Tourismusbereich. In diesem Themenfeld könnte der ARGE die Aufgabe zukommen, eigene Projektideen für das Gebiet der ARGE zu entwickeln, diese mit dem Landkreis Bamberg abzustimmen und die Projektideen an weitere Kommunen heranzutragen, deren Beteiligung inhaltlich und/ oder räumlich sinnvoll wäre. Eine Möglichkeit wäre z.B. die räumliche Erweiterung der BambergCard mit ihren vielfältigen Angeboten. U.a. könnten die darin enthaltene kostenlose Nutzung der Stadtbusse ausgeweitet und in einer beigelegten Broschüre bzw. einem Flyer verschiedene Angebote aus den teilnehmenden Kommunen vorgestellt werden.

Neben dem Tourismus lassen sich auch in anderen Themenbereich durch regionales Marketing innerhalb der ARGE Synergieeffekte erzielen. Dies zeigt sich u.a. am Erfolg der gemeinsamen Werbekampagne für das Poster "Bamberg - Deutschlands



schönstes Kaufhaus", die 2010 mit dem Stadtmarketingpreis ausgezeichnet wurde und sich über Bambergs Grenzen hinaus imagefördernd ausgewirkt hat<sup>75</sup>.

Weiterhin sollte auch eine eigene Homepage der ARGE zum Pilotprojekt der interkommunalen Zusammenarbeit in Bayern - mit entsprechenden Verknüpfungen zu bereits bestehenden Angeboten gleicher Themenfelder auf den Homepages der Mitgliedskommunen oder des Landkreises Bamberg - eingerichtet werden. Auf dieser Homepage könnten zudem die Besonderheiten jeder einzelnen Kommune individuell dargestellt werden, um das vielfältige Profil der ARGE aufzuzeigen.

### **13.2 INTERKOMMUNALES VERGNÜGUNGSTÄTTENKONZEPT**

Der Umgang mit Anträgen zur Errichtung von (Mehrfach)Spielhallen stellt in den einzelnen Kommunen der ARGE ein Thema dar, welches auf Grund der vielfältigen funktionalen Überschneidungen und im Sinne einer einheitlichen Konzeption in mit dem Einzelhandel im Zusammenhang stehenden Aspekten interkommunal bearbeitet werden soll.

Erfahrungsgemäß sind Grundstückseigentümer in verschiedenen Räumen einer Kommune auf Grund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse oftmals an einer Ansiedlung von (Mehrfach)Spielhallen interessiert; dies belegen auch die im Gebiet der ARGE bereits bestehenden Einrichtungen dieser Art. Folgeerscheinungen sind i.d.R. funktionsbezogen städtebaulich negative Auswirkungen sowie stadtsoziologische Probleme durch Herausbilden entsprechend geprägter Stadträume.

Allein oder in Kombination mit sonstigen Vergnügungstättchen können diese Einrichtungen zu einem "Trading-Down-Prozess" z.B. in Randlagen von Zentren oder in Gewerbegebieten führen. Das sich daraus ergebende räumliche Steuerungserfordernis sollte dabei Vergnügungstättchen aller Art, d.h. auch "Rotlichtangebote" umfassen.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungstättchen sind planungsrechtlich geregelt und insbesondere im Hinblick auf Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Die Ansiedlung von Einzelhandel (z.B. Sexshops) und Bordellen/ bor-

---

<sup>75</sup> Vgl. <http://mybamberg.de/nachrichten/einzelansicht/datum/2010/10/22/auszeichnung-fuer-bamberg-deutschlands-schoenstes-kaufhaus/>; Zugriff: 15.11.2010. Beteiligt an dieser Kampagne waren die Stadt Bamberg, die Stadt Hallstadt, das Stadtmarketing Bamberg, die Bamberger Innenstadthändler, der interkommunale Gewerbepark Laubanger Bamberg/Hallstadt sowie die Einkaufszentren ATRIUM, ERTL und MARKET.



dellartigen Betrieben sind ebenfalls in der BauNVO geregelt. Allerdings sind hier die Ansiedlungsmöglichkeiten weniger als Ausnahme-, sondern als Regelmöglichkeit beschrieben, so dass der Begründungshintergrund sich anders darstellen kann, als bei den Vergnügungsstätten. Das planungsrechtliche Instrumentarium ist vergleichbar.

Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teilbereich der Kommune hinsichtlich Vergnügungsstätten überplant ist.

Eine interkommunale Vergnügungsstättenkonzeption stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen. Damit wird eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht. (Zu prüfen ist, ob auch ein "Rotlicht-Konzept" ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellen kann.)

Mit der Entwicklung eines regionalen Vergnügungsstättenkonzepts würde die ARGE eine Vorreiterrolle einnehmen. Die interkommunale Steuerung von Vergnügungsstätten hätte den Vorteil, dass alle Kommunen gleichzeitig reagieren würden. Damit würde das Risiko gesenkt, dass eine Kommune die Verdrängungswirkungen aus der Nachbarkommune auffangen muss wie es bei der Umsetzung eines einzelkommunalen Vergnügungsstättenkonzeptes eventuell der Fall sein könnte.

### **13.3 INTERKOMMUNALES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT**

Der Strukturwandel im gewerblichen Sektor vollzieht sich auch im Gebiet der ARGE nicht im leeren Raum und erfolgt auch nicht durch den vollständigen Ersatz bestehender Strukturen durch neue Betriebe und Branchen. Vielmehr vollzieht er sich aus einem bereits vorhandenen Potenzial an entwicklungssträchtigen Branchen bzw. anderen für den strukturellen Wandel aktivierbaren Gegebenheiten. Für eine aktive interkommunale Strukturpolitik ist es notwendig, auf Basis der Ist-Situation entwicklungssträchtige Bereiche der lokalen Wirtschaft zu identifizieren.



Für die erfolgreiche Weiterentwicklung der Wirtschaft im gewerblich-produktiven Bereich und im Bereich der produktionsorientierten Dienstleistungen im Gebiet der ARGE ist die zeitnahe, quantitativ ausreichende und qualitativ angemessene Flächenangebotsstruktur unerlässlich. Dabei geht es nicht zwingend darum, jedem alles zu jeder Zeit anbieten zu können, sondern für die Zielgruppen angemessene Flächenangebote bereit zu halten.

In einem interkommunalen Gewerbeflächenkonzept im Gebiet der ARGE wäre daher die Nachfrage an Gewerbeflächen - ermittelbar sowohl modelltheoretisch, z.B. anhand des GIFPRO-Modells<sup>76</sup>, als auch z.B. durch eine Unternehmensbefragung - dem Angebot an Gewerbeflächen/ gewerblichen Flächen/ Brachflächen gegenüberzustellen. Von besonderer Bedeutung sind dabei - wie erwähnt - die Nachfrage an bzw. das Bestehen bestimmte(r) "Adressen", d.h. Gewerbe- bzw. Dienstleistungsstandorte mit spezifischen/ besonderen Standortqualitäten. Die qualitative Bewertung von Gewerbestandorten bezieht sich u.a. auf:

- die Lage- und Umgebungsqualität im lokalen und regionalen Kontext,
- die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung,
- die räumliche Zuordnung zu anderen Nutzungen,
- Restriktionen der Nutzbarkeit (Bodenbelastungen, schutzbedürftige Umgebungsnutzung, Beeinträchtigungen im Umfeld),
- das Vorhandensein bzw. die Möglichkeit zur Herstellung besonderer Qualitäten.

Der Mehrwert eines interkommunalen Gewerbeflächenkonzeptes für das Gebiet der ARGE bestünde vor allem darin, ein Flächenangebot vorhalten zu können,

- das zielgruppenorientiert den Bedarf für einen bestimmten Zeitraum, z.B. von zehn Jahren, abdeckt (wobei nicht zu Beginn die gesamte Fläche zur Verfügung stehen muss bzw. auch nicht sollte, um nicht einen Ansiedlungszwang zu forcieren),
- das somit Mehrfachvorhaltungen von Gewerbeflächen für identische Zielgruppen in den einzelnen Kommunen der ARGE vermeidet (wobei Flächen für Kleinbetriebe,

---

<sup>76</sup> GIFPRO = Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose. Vgl. Bauer, M.; Bonny, H. W.: Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsberechnung nach GIFPRO, Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen 4.035, Dortmund 1986.



insbesondere für Handwerker, weiterhin in allen Mitgliedskommunen der ARGE ihre "Adresse" finden sollten,)

- dadurch zu einem schonenden Umgang mit Ressourcen (Flächen) beiträgt.
- Letztendlich könnten die Gewerbeflächen der ARGE als eine "große Adresse" mit mehreren teilräumlichen Qualitäts-Standorten nach außen kommuniziert werden.

### **13.4 INTERKOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENT**

Ein weiteres Themenfeld, das sich für eine Zusammenarbeit innerhalb der ARGE anbietet, ist ein gemeinsames Management hinsichtlich Präsentation und Vermarktung von Baugrundstücken, Gewerbe-/ Wohnflächen und Leerständen, wie sie auf der regionalen Plattform [www.wir-immo.de](http://www.wir-immo.de) präsentiert werden. Entsprechende regionale (Forschungs-)Projekte sind beispielsweise das "PFIF"<sup>77</sup> (Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg) sowie die regionale Kooperation in der Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler einer abgestimmten Wohnbaulandentwicklung<sup>78</sup>. Dem PFIF liegen folgende Ziele und Bausteine zugrunde:

- Einrichtung des "Forum Praktiziertes Flächenmanagement Region Freiburg" zur Fortführung und Ausweitung des regionalen Dialogs zum Flächenmanagement (Austausch/ Mitgestaltung konkreter Umsetzungsinstrumente)
- Erarbeitung einheitlicher Standards zur flächensparenden Siedlungs- und aktiven Innenentwicklung
- internetbasierte Bestandsflächenbörse mit Grundstücken und Objekten verkaufsbereiter Eigentümer
- regionaler Wohnbauflächenpool zur Minderung der interkommunalen Konkurrenz in der Wohnungsmarktregion Freiburg (gemeinsame Vermarktung)

---

<sup>77</sup> Vgl. <http://www.pfif.info/>; Zugriff am 10.12.2010.

<sup>78</sup> Vgl. [http://www.allianz-fuer-die-flaeche.de/objectfiles/object/Veranstaltungen08/Vortrag\\_8\\_Isselmann.pdf?SID=e7cf5dbba823075689e5c64428ef2ab0](http://www.allianz-fuer-die-flaeche.de/objectfiles/object/Veranstaltungen08/Vortrag_8_Isselmann.pdf?SID=e7cf5dbba823075689e5c64428ef2ab0); Zugriff am 10.12.2010.



- gemeinsamer Dialog hinsichtlich gewerblicher Flächen zwischen Vertretern öffentlicher Stellen und privatwirtschaftlicher Unternehmen, z. B. Herausarbeitung von Informationsdefiziten zwischen Nachfragern und Anbietern, qualitative Anforderungen an Gewerbeflächen sowie Benennung von Handlungsoptionen zur nachfrageorientierten und flächenschonenden Ausrichtung des regionalen Gewerbeflächenangebotes

In der Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler<sup>79</sup> wurde ein regionales Flächenmanagement mit einer abgestimmten Wohnbaulandentwicklung ins Leben gerufen. Darin wurden in einem ersten Schritt die regional bestehenden Wohnbaulandpotenziale erfasst und nach vereinbarten Qualitätskriterien (ÖPNV-Anbindung, Bezug zu Arbeitsplatzschwerpunkt, Nähe von Kindergärten, Schulen und Geschäften, Verfügbarkeit) bewertet. Weiterhin wurden allgemeine Bausteine für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung formuliert:

- Kostensparendes, ressourcenschonendes Bauen und Wohnen,
- gebrauchorientierte Qualitäten in Grundriss, Gebäude und Wohnumfeld,
- soziale Qualitäten und
- gestalterische Qualitäten in Architektur und Städtebau.

Für die regional abgestimmte Wohnungsmarktstrategie wurde folgende Rollenverteilung festgelegt:

- Empfehlung der Bauflächen und Festlegung von qualitativen Maßstäben durch die "Wohnungsmarktregion"
- Entwicklung von Projekten durch regionale Baupartner
- Schaffung von Voraussetzungen für Familienheimförderung durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

---

<sup>79</sup> Die Region erstreckt sich über zwei Bundesländer und umfasst eine kreisfreie Stadt, zwei Landkreise mit insgesamt 27 kreisangehörigen (Verbands-)Gemeinden auf einer Fläche von rd. 2.080 qkm und mit rd. 1,1 Mio. Einwohnern.



Weiterhin wurde die Gemeinde Stegaurach im Jahr 2001 eine von vier Modellkommunen in Bayern für ein "kommunales Flächenressourcen-Management"<sup>80</sup>, dem im Sinne eines Betrags zur Nachhaltigkeit die Ziele

- einer auf Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung,
- eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und
- die Berücksichtigung der Bodenqualitäten in der Bauleitplanung zugrunde liegen.

Stegaurach grenzt unmittelbar südwestlich an Bamberg an und besitzt auf Grund der sehr guten Verkehrsanbindung an die Stadt mittels der Bundesstraße B 22 eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Grundlagen des "kommunalen Flächenressourcen-Managements", dessen Träger das Bayerische Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (vertreten durch das Bayerische Landesamt für Umweltschutz) und die Gemeinde Stegaurach sind, bildeten

- die detaillierte Erfassung innerörtlicher Entwicklungs- und Entsiegelungspotenziale,
- deren Einspeisung in ein geographisches Informationssystem (GIS), in welchem wiederum weitere Daten (z. B. Flächennutzungsplan, Flurkarten, Luftbilder, Biotopkarten) enthalten sind,
- die bisherige Praxis der Baulandausweisung.

Auf Grundlage der ermittelten Daten wurden für die innerörtlichen Potenzialflächen Strategien einer sinnvollen/ nachhaltigen Aktivierung entwickelt und diese in städtebaulichen Ideenskizzen dargestellt. Weiterhin wurde vom Gemeinderat beschlossen, vorrangig innerörtliche Flächen für die Siedlungsentwicklung zu nutzen und dabei auf eine möglichst versiegelungsarme Gestaltung zu achten. Zudem wurden die innerörtlichen, zum Verkauf stehenden Potenzialflächen nach Kontaktaufnahme mit den Eigentümern teilweise auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Stegaurach in Form einer Bauplatzliste (zum kostenlosen Download) veröffentlicht.

Als erste Ergebnisse sind die Überplanung zahlreicher Baulücken und Althofstellen für Wohn- und auch gewerbliche Nutzungen zu verzeichnen.

---

<sup>80</sup> Vgl. (auch im Folgenden) [www.stmug.bayern.de/umwelt/boden/bestpractice/doc/471\\_stegaurach.pdf](http://www.stmug.bayern.de/umwelt/boden/bestpractice/doc/471_stegaurach.pdf) sowie [www.stegaurach.de/wissenswertes/verschiedenes/aktuelles/frm/frm.htm](http://www.stegaurach.de/wissenswertes/verschiedenes/aktuelles/frm/frm.htm), Zugriff jeweils 10.03.2011.



Die Inhalte bzw. einzelne Bausteine der o.g. Modellprojekte könnten auch Inhalte eines entsprechenden ARGE-Projektes "Wohnen" darstellen. Weiterhin könnten beispielsweise auf einer eigenen Homepage die einzelnen Bauprojekte der ARGE-Kommunen - wie z.B. ERBA-Gelände in Bamberg oder "Neue Mitte" in Hallstadt – vorgestellt werden.

Auch der Themenbereich Leerstände ließe sich in diesem Themenfeld integrieren: In den Zentren der ARGE-Kommunen wurde in einigen Bereichen teilweise eine hohe Leerstandsquote festgestellt, die auf funktionale und/ oder strukturelle Defizite hinweist. Leerstände beeinträchtigen das Gesamtbild der Zentren, negative Ausstrahlungseffekte betreffen vor allem die benachbarte Bebauung.

In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass es - neben der o.g. regionalen Plattform [wir-immo.de](http://wir-immo.de) - bereits weitreichende kommunale Ansätze für den Umgang mit Leerständen gibt. Beispielsweise werden durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg für die bestehenden Leerstände in der Innenstadt jährlich Datenblätter angelegt und der Kontakt zwischen Interessenten und Immobilieneigentümer hergestellt.

Möglichkeiten für einen erweiterten, interkommunalen Umgang mit Leerständen wären z.B. die Erfassung von Leerständen in weiteren Teilbereichen der ARGE sowie die Beurteilung dieser hinsichtlich ihrer Vermarktungsperspektiven auf Grund einer Gegenüberstellung von Anforderungsprofilen unterschiedlicher Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Büronutzung/ Dienstleistungen, Wohnen) und tatsächlicher Gegebenheiten (u.a. Größe, Zuschnitt, Barrierefreiheit, energetischer Zustand). Ein weiterer Aspekt könnte die Organisation von Zwischennutzungen darstellen, da sich insbesondere nicht "kaschierte" Leerstände negativ auf das äußere Erscheinungsbild auswirken. Als Zwischennutzungen bieten sich u.a. temporäre Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Ausstellungen, z.B. auch Wanderausstellungen mit regionalspezifischen Themen, an. Zudem könnten Möglichkeiten zur Zusammenlegung benachbarter (leerstehender) Ladengeschäfte aufgezeigt/ initiiert werden, um betriebswirtschaftlich rentabel zu betreibende Ladengrößen auch für Sortimente zu erreichen, für die z.B. Kleinstflächen von 50 qm oder weniger i.d.R. nicht ausreichen.



Ein weiterer wichtiger Aspekt für das Gebiet der ARGE liegt in der Entwicklung abgestimmter qualitativer Anforderungen, z.B. hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes, für gewerbliche Flächen allgemein sowie im Erarbeiten eines Maßnahmenkatalogs für bestimmte Gewerbegebiete. Bei neuen Gewerbeflächen kann ein qualitativvolles Erscheinungsbild i.d.R. mit nur wenigen Vorgaben - wie Festlegung der Baufelder, Vorgabe von Baulinien und einheitlichen Fluchtlinien - und einer ergänzenden Gestaltungsberatung oder alternativ die Entwicklung des Standorte aus einer Hand - d.h. Zusammenarbeit mit einem Bauträger, ggf. auch gekoppelt mit privatrechtlichen Vereinbarungen - erzielt werden. Weitere diesbezügliche Punkte stellen häufig der fließende und der ruhende Verkehr ("wildes" Parken von Lkw bzw. Abstellen von Containern und Hängern/ Aufliegern) und die Eingangssituation von Gewerbegebieten (zur Außendarstellung und Wahrnehmbarkeit) dar.

### **13.5 WEITERENTWICKLUNG DES GWERBEPARKS LAUBANGER**

Von besonderer Bedeutung im Gebiet der ARGE ist - u.a. bezogen auf das Einzelhandelsangebot, vgl. beispielsweise Kap. 3.2 - der Gewerbepark Laubanger. Für diesen ist von zwei Kommunen der ARGE - der Stadt Bamberg und der Stadt Hallstadt - beabsichtigt einen Rahmenplan aufzustellen, um das Gewerbegebiet einerseits städtebaulich aufzuwerten und andererseits dessen Entwicklungsmöglichkeiten zu analysieren und dafür Maßnahmenvorschläge auszuarbeiten<sup>81</sup>. Nachfolgend werden die teilräumlichen Entwicklungsmöglichkeiten aus gutachterlicher Sicht skizziert. Letztendlich sollte der Rahmenplan für den Gewerbepark Laubanger derart ausgestaltet werden, dass er als Beispiel für andere Gewerbegebiete im Bereich der ARGE dienen kann.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel sind im Gewerbepark Laubanger - wie im Standortatlas (vgl. Kap. 10) dargestellt - keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig. Im Folgenden wird grob skizziert wie sich die einzelnen Bereiche des Gewerbeparks Laubanger funktional entwickeln könnten (vgl. dazu auch Karte 32):

- Für die bereits bestehenden Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gilt Bestandsschutz.

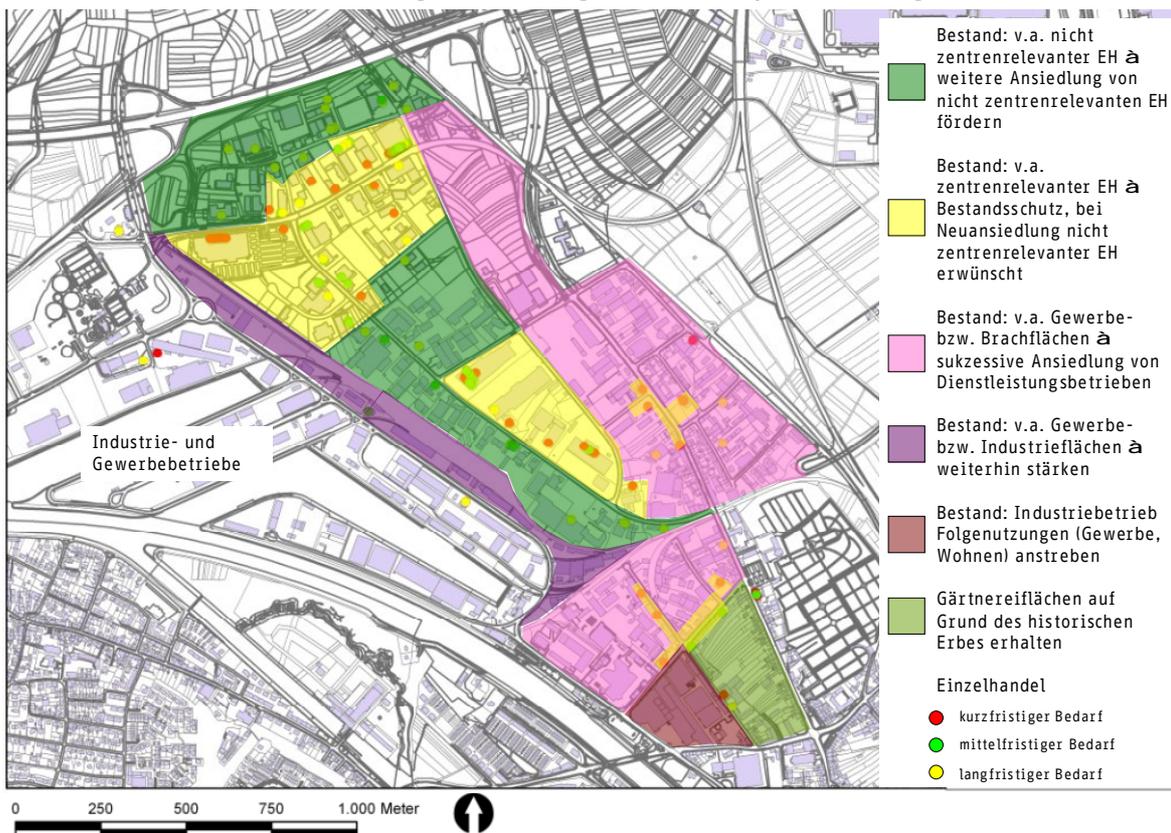
---

<sup>81</sup> Dabei ist dem Aspekt Verkehr ein besonderer Stellenwert einzuräumen, zumal sowohl die produzierenden Betriebe als auch insbesondere der Einzelhandel auf eine diesbezüglich funktionierende Infrastruktur angewiesen sind; vgl. auch Kap. 13.6.



- In den Teilbereichen des Gewerbeparks Laubanger, in denen bislang kein Einzelhandel angesiedelt ist, wie z.B. im nordöstlichen Bereich, für den der Bebauungsplan Dr.-Robert-Pfleger-Straße gilt, sollten auch zukünftig keine Flächen für weitere Einzelhandelsansiedlungen erschlossen werden. Vielmehr erscheint dieser Standort für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben geeignet.
- Auch für die Flächen, die zwischen den gewerblich genutzten Flächen im Norden und Osten des Gewerbeparks Laubanger liegen, erscheint eine sukzessive Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben in diesen Bereichen sinnvoll, da in diesen Bereichen bereits Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind. Für bereits bestehende Gewerbebetriebe besteht Bestandsschutz.
- Produzierendes Gewerbe und Industriebetriebe sollten sich künftig weiter entlang der Hafenecken südwestlich der Bahngleise ansiedeln und weiterentwickeln können. In diesem Bereich erscheinen die Nutzungskonflikte am geringsten zu sein, da die Bereiche im Norden und Osten des Gewerbeparks Laubanger teilweise an die Wohnbebauung grenzen.
- Für die Gärten im Nordosten des Gewerbeparks Laubanger sollte auf Grund der historischen Bedeutung Bestandsschutz vorliegen. Eine Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Der Industriebetrieb im Südosten sollte in seinem Bestand gesichert werden. Auf Grund seiner Dimension erscheint eine Verlagerung nicht umsetzbar bzw. nur mit hohem Kostenaufwand realisierbar.
- In den Bereichen, in denen bereits überwiegend Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind wie in der Emil-Kemmer-Straße, der Biegenhofstraße und dem Laubanger gilt wie bereits erwähnt für die bestehenden Betriebe Bestandsschutz. In diesen Abschnitten sollten sich auch zukünftig Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, allerdings mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Zentrenrelevante Sortimente sind lediglich als Randsortimente zulässig.

**Karte 32: Schematische Darstellung: Entwicklung des Gewerbeparks Laubanger**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung/ Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung.

### 13.6 NACHHALTIGE MOBILITÄT

Im Hinblick auf eine regionale Zusammenarbeit ist das Thema Verkehr und dabei insbesondere der Nahverkehr von hoher Bedeutung, wengleich dieses Thema sich grundsätzlich nicht auf das Gebiet der ARGE beschränken, sondern regional bearbeitet werden sollte.

Als Oberzentrum verzeichnet Bamberg eine hohe Anzahl an Einpendlern aus der Region, welche dieses nach Aussage der Stadt Bamberg zu rd. 80% mit dem Pkw aufsuchen. Dies führt in Stoßzeiten zu einem sehr hohen Verkehrsaufkommen, welchem die vorwiegend mittelalterliche Strukturen der Innenstadt Bambergs nicht gewachsen sind. Seit Anfang 2010 wird daher ein gemeinsamer Nahverkehrsplan Stadt und Landkreis Bamberg erarbeitet. Drei Ziele sind dabei für die Zukunft des Nahverkehrs entscheidend. Dabei handelt es sich, um



1. die Vermeidung von Verkehr durch die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV),
2. die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf Fuß, Fahrrad und den ÖPNV sowie die Erhöhung des Mitfahreranteils,
3. die stadt-, raum- und umweltverträglichere Gestaltung des notwendigen MIV.

Verschiedene Maßnahmenvorschläge sollen im Aufstellungsverfahren des Nahverkehrsplans geprüft und umgesetzt werden, u.a.:

- Restriktionen für den MIV
  - Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum und auch bei Firmen
  - Bevorzugte Stellplätze (sofern kontrollierbarer Parkplatz) für mehrfachbesetzte Pkw
- Förderung des gebrochenen Verkehrs
  - Förderung der Akzeptanz von Pendlern gegenüber des Park & Ride - Systems
- Förderung der gemeinschaftlichen Nutzung von Angeboten
  - Werbung und Ausbau der Mitfahrzentralen
  - Car Sharing
  - Kostenloser MobiCard-Verleih
- Ausbau des Job- und Ausbildungstickets
- Attraktive Fahrplangestaltung
  - Einheitlicher Streckenverlauf des ÖPNV
  - Einheitliche Taktmuster
  - Förderung des Fahrradverkehrs
- Bessere Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrsmittel<sup>82</sup>

Über diese Maßnahmen hinaus wird gutachterlich angeregt, das ÖPNV-System, welches zentral auf den regionalen Omnibusbahnhof Bambergs ausgerichtet ist, netzartig auszugestalten, so dass auch die Kommunen bzw. einzelne wesentliche Standorte untereinander verbunden werden.

Von besonderer Bedeutung ist diesbezüglich die Erreichbarkeit des Gewerbeparks Laubanger. Dort ist insbesondere am Wochenende auf Grund der zahlreichen Einzelhandelskunden ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen, zudem wird der Standort an Werktagen von zahlreichen Beschäftigten der dort ansässigen gewerbli-

---

<sup>82</sup> Vgl. VGN: Nahverkehrsplan Stadt Bamberg - Diskussionsgrundlage - Festlegung der Zielvorgaben, 2010.



chen Betriebe aufgesucht. Derzeit existiert beispielsweise keine Stadtbusanbindung von Bamberg nach Hallstadt, die direkt die Betriebe im Gewerbepark Laubanger anfährt bzw. eine direkte Busanbindung von Bischberg an den Gewerbepark. Diesbezüglich muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass durch eine auf Einzelhandelskunden ausgerichtete Verbesserung der ÖPNV-Anbindung auch die Attraktivität des Standortes steigt und sich die Konkurrenzsituation zwischen dem Gewerbepark Laubanger und der Innenstadt noch weiter verstärken wird.

### 13.7 ENERGIE

Die umsetzungsorientierte Energie- und Klimaschutzpolitik wird auch zukünftig ein wichtiges Thema sein, dem sich nicht nur die vier Kommunen der ARGE stellen müssen, sondern die Region Bamberg insgesamt. Seit 2008 besteht eine Klimaallianz zwischen der Stadt Bamberg und den 36 Landkreisgemeinden, denen auch Bischberg, Hallstadt und Hirschaid angehören. Die Bestrebung der Stadt und des Landkreises Bamberg eine Vorreiterrolle als "Nachhaltige Region" einzunehmen, zeigt, dass der Einsatz von regenerativen Energien und ein ressourcenschonender Umgang mit der Umwelt eine hohe Bedeutung für die Stadt und den Landkreis Bamberg haben.

Die Energie- und Potenzialanalyse des Fraunhofer Instituts UMSICHT<sup>83</sup> von 2010 bietet eine gute Ausgangsbasis, um regenerative Energieprojekte in der Region Bamberg zu fördern.

Projekte und Programme wie z.B. das "100-Dächer-Programm" für den Einsatz von Photovoltaikanlagen auf Dächern von Privathäusern, Firmen und öffentlichen Gebäuden und das "Fifty-Fifty-Projekt" als Energie- und Wassersparaktion an den Bamberger Schulen sollten in der gesamten Region bekannt sein, um auch die Öffentlichkeit für das Thema zu sensibilisieren.

Die Aufklärung und Beratung der Bevölkerung wird zukünftig eine wesentliche Aufgabe sein, um ein energieeffizientes Wirtschaften und den Einsatz von regenerativen Energien zu fördern. Diesbezüglich sind die Stadt und der Landkreis Bamberg daran interessiert, eine gemeinsame Geschäftsstelle "Klima- und Energieagentur

---

<sup>83</sup> Vgl. Fraunhofer Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik: Potenzialanalyse erneuerbare Energien für das Gebiet der Stadt und des Landkreises Bamberg; Stand: 28.05.2010.



Bamberg" einzurichten. Mögliche wesentliche Ziele und Tätigkeitsbereiche dieser Geschäftsstelle werden u.a. darin gesehen,

- Zusammenhänge von Energieverbrauch und Klimawandel zu verdeutlichen,
- in Energiefragen den Bürgern, Unternehmen und Kommunen als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen und diese auch miteinander zu vernetzen,
- Möglichkeiten zur Energieeinsparung und Energieeffizienzverbesserung z.B. mittels Pressearbeit und Informationsveranstaltungen aufzuzeigen,
- die einzelnen Energieberater miteinander zu vernetzen.

Für die Finanzierung der Geschäftsstelle "Klima- und Energieagentur Bamberg" sollten durch gemeinsame Lobbyarbeit der Mitglieder Fördermittel akquiriert werden. Ein Modellvorhaben mit einem ähnlichem (Teil-)Inhalt, welches der Freistaat Bayern fördert, stellt die bereits in Auftrag gegebene Erstellung eines "Solarflächenkatalogs" dar. In diesem werden alle bebauten und unbebauten Flächen in der Stadt und im Landkreis Bamberg erfasst, die städtebaulich verträglich für regenerative Energien zur Verfügung stehen<sup>84</sup>.

Das Thema Energieeffizienz und Klimaschutz sollte auch in den Bereichen Mobilität, Flächenmanagement und Tourismus wiederzufinden sein und dementsprechend berücksichtigt werden, um die Vorreiterrolle einer "Nachhaltigen Region" tatsächlich einnehmen zu können.

---

<sup>84</sup> Vgl. <http://www.stadt.bamberg.de/index.phtml?object=tx%7C1829.52&ModID=7&FID=1829.2976.1&&NavID=329.51&mNavID=329.51&La=1>, Zugriff: 28.02.2011



## 14. FAZIT

Die Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der ARGE Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid soll die gemeinsame Zusammenarbeit der vier Kommunen stärken und das regionale Denken zusätzlich fördern. Darüber hinaus ist beabsichtigt durch den gegenseitigen Informationsaustausch das Vertrauen untereinander zu stärken.

Die Loslösung von Gemarkungsgrenzen und die Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 5) führt dazu, dass den einzelnen Zentren ein regionsbezogener Stellenwert auf Grund ihrer Funktion im Einzelhandel sowie auch bei privaten Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen zugewiesen wird und nicht auf Grund der einzelkommunalen Versorgungsfunktion. Diese Betrachtungsweise hat den Vorteil für die einzelnen Zentren ihrer Funktion entsprechend Ziele bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (vgl. Standortatlas, Kap. 10) formulieren zu können. Die bestehende Zentrenhierarchie und die dieser zugrunde liegenden Kriterien ermöglichen zudem die Einstufung von zentralen Versorgungsbereichen, die ggf. bei einer Erweiterung der ARGE um weitere Kommunen hinzukommen.

Die Analyse der Einzelhandelssituation im Untersuchungsraum (vgl. Kap. 3.2) hat gezeigt, dass per Saldo ein Kaufkraftzufluss in der Region zu verzeichnen ist, der sich anhand der - in einigen Sortimentsbereichen - sehr hohen Bindungsquoten ablesen lässt. Allerdings wird durch den begrenzten, bis 2020 prognostizierten Verkaufsflächenspielraum im Gesamtgebiet der ARGE (vgl. Prognose, Kap. 6) deutlich, dass die zukünftige Einzelhandelsentwicklung an den "richtigen" Standorten stattfinden muss. Fehlentscheidungen diesbezüglich - und auch hinsichtlich der Dimensionierung lassen sich auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr ausgleichen. Daher ist die Zieldefinition (vgl. Kap. 8) bedeutend, die insgesamt betrachtet den Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion deutlich hervorhebt. Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente, wie sie in der Sortimentsliste dargestellt sind (vgl. Kap. 9), sind gemäß des Standortatlasses (vgl. Kap. 10) anzusiedeln.

Im Rahmen der Baurechtsanalyse (vgl. Kap. 7) wurden exemplarisch Bebauungspläne der vier Kommunen untersucht und die "verborgenen" Flächenpotenziale für die An-



siedlung von Einzelhandelsvorhaben aufgezeigt. Eine Anpassung zahlreicher Bebauungspläne gewerblich geprägter Bereiche ist erforderlich, um eine räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend der Zieldefinition vornehmen zu können.

Mit dem Prüf- und Moderationsverfahren (vgl. Kap. 12) wurde für die ARGE erstmalig eine Handlungsanleitung für abstimmungspflichtige Vorhaben erarbeitet, die das gesamte Verfahren vereinfachen, beschleunigen und vereinheitlichen soll. Zudem ist diese als eine vertrauensbildende Maßnahme zu werten, welche alle Einzelhandelsvorhaben für die ARGE-Mitglieder transparent auf Basis gleicher Bewertungsmaßstäbe beurteilt.

Des Weiteren zeigt sich, dass neben dem Einzelhandel noch weitere Themenfelder von Bedeutung sind, die auf (räumlicher) Ebene der ARGE - oder auch auf höherer regionaler Ebene - gelöst bzw. bearbeitet werden sollten (vgl. Kap. 13).

Eine Erweiterung der ARGE erscheint insbesondere hinsichtlich derjenigen Kommunen sinnvoll, welche die bestehenden ARGE-Partner voneinander trennen (Gemeinde Strullendorf) bzw. unmittelbar an das Oberzentrum Bamberg angrenzen und der ARGE nicht angehören (Gemeinden Gundelsheim, Memmelsdorf, Pettstadt und Stegaurach). Zudem sollte versucht werden Kommunen mit in die ARGE zu integrieren, die im Einzelhandel oder in einem der weiteren auf Ebene der ARGE bearbeiteten Themenfelder einen teilregionalen Schwerpunkt aufweisen.



## Glossar

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Gesamtstadt) bezeichnet.

**Einzelhandel** im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apo- theken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Allerdings wurden Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

**Fachdiscounter** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haus- halt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des tägli- chen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den nied- rigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

**Fachgeschäfte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder be- darfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) an- bieten.

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sorti- ment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbe- reich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltwarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Waren- präsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in ge- wachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt,



werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Als **Innenstadt** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort in eine umliegende umgebende Wohnbebauung eingebunden ist. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereichs.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage)



**Kaufkraftkennziffern** stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die BBE Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete:  $V = KK - A$ .

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb:  $U = V + Z$ .

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

### **Zentraler Versorgungsbereich/ Zentrum**

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die



Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>85</sup>.

**Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm, die ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-Artikel führen. Das EHI differenziert zwischen *Supermärkten* mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 qm und *Großen Supermärkten* mit einer Verkaufsfläche von 2.500 qm bis 5.000 qm. Daneben unterscheiden sich die beiden Betriebstypen durch den Anteil an Nonfood-II-Artikeln (insbesondere Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs). Diese werden von Supermärkten nur in einem sehr geringen Umfang angeboten.

**SB-Warenhäuser** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik anbieten. Der Standort ist grundsätzlich autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 3.000 qm, nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts sowie nach internationalen Vereinbarungen bei 5.000 qm.

---

<sup>85</sup> Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



## Anhang

Tab. A - 1: Größenklassen nach Standorttypen im Gesamttraum der ARGE: Anzahl Betriebe und Verkaufsfläche

VKF in qm	Anzahl in den Zentren	Anzahl an sonstigen integrierten Standorten	Anzahl an nicht integrierten Standorten	VKF in qm <sup>1)</sup> in den Zentren	VKF in qm <sup>1)</sup> an sonstigen integrierten Standorten	VKF in qm <sup>1)</sup> an nicht integrierten Standorten
bis 50 qm	382	236	309	10.800	6.225	8.375
51 bis 100 qm	122	44	81	9.150	3.325	6.100
101 bis 200 qm	62	28	71	8.500	4.025	10.675
201 bis 400 qm	26	11	67	7.525	3.350	20.600
401 bis 800 qm	27	17	66	14.500	9.575	38.175
801 bis 2.000 qm	10	8	51	10.800	8.150	57.750
2001 qm und mehr	5	1	24	24.500	3.600	170.725
<b>Gesamt</b>	<b>634</b>	<b>345</b>	<b>669</b>	<b>85.800</b>	<b>38.275</b>	<b>312.400</b>

<sup>1)</sup>: VKF = Verkaufsfläche; Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



**Tab. A - 2: Einzelhandelssituation im Gesamtraum der ARGE: Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquoten**

<b>Sortimente</b>	<b>Umsatz (in Mio. €)</b>	<b>Kaufkraft (in Mio. €)</b>	<b>Bindungsquote</b>
Nahrungs-/ Genussmittel	294,1	200,0	147%
Gesundheit, Körperpflege	98,4	70,5	140%
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	12,7	10,2	124%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>405,2</b>	<b>280,7</b>	<b>144%</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	50,1	29,4	170%
Bekleidung, Textilien	167,7	47,5	353%
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	49,7	16,8	296%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>267,1</b>	<b>93,7</b>	<b>285%</b>
Elektrowaren	69,8	41,2	169%
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	30,9	6,7	465%
Möbel und Einrichtungsgegenstände	125,7	26,9	467%
Heimtextilien, Raumausstattung	37,0	9,7	379%
Heimwerker und Gartenbedarf	62,0	36,1	172%
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	26,9	13,4	202%
Sonstige Waren	36,3	21,1	172%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>388,6</b>	<b>155,1</b>	<b>251%</b>
<b>Summe</b>	<b>1.061,0</b>	<b>529,5</b>	<b>200%</b>

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



**Tab. A - 3: Einzelhandelssituation in Bamberg: Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten**

Sortimente	Verkaufsfläche (in qm)	Umsatz (in Mio. €)	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	40.275	185,9	128%
Gesundheit, Körperpflege	8.100	64,3	125%
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	6.025	8,4	113%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>54.400</b>	<b>258,6</b>	<b>126%</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	10.950	30,5	142%
Bekleidung, Textilien	30.525	105,6	305%
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	10.850	28,7	234%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>52.325</b>	<b>164,7</b>	<b>241%</b>
Elektrowaren	6.350	24,9	83%
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	11.200	14,3	295%
Möbel und Einrichtungsgegenstände	31.675	44,5	227%
Heimtextilien, Raumausstattung	6.700	12,7	179%
Heimwerker und Gartenbedarf	37.000	45,4	173%
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	2.575	18,6	190%
Sonstige Waren	7.275	24,6	160%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>102.775</b>	<b>185,1</b>	<b>164%</b>
<b>Summe</b>	<b>209.500</b>	<b>608,4</b>	<b>158%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



Tab. A - 4: Einzelhandelssituation in Bischberg: Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten

Sortimente	Verkaufsfläche (in qm)	Umsatz (in Mio. €)	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	5.200	20,9	165%
Gesundheit, Körperpflege	875	3,5	79%
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	350	0,5	79%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>6.425</b>	<b>25,0</b>	<b>140%</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	425	1,3	69%
Bekleidung, Textilien	775	2,3	76%
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	350	1,0	94%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.575</b>	<b>4,3</b>	<b>72%</b>
Elektrowaren	325	1,2	47%
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	1.275	1,5	350%
Möbel und Einrichtungsgegenstände	2.950	4,1	240%
Heimtextilien, Raumausstattung	900	1,2	195%
Heimwerker und Gartenbedarf	1.425	1,6	68%
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	100	0,5	59%
Sonstige Waren	200	0,6	48%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>7.150</b>	<b>10,8</b>	<b>109%</b>
<b>Summe</b>	<b>15.150</b>	<b>40,0</b>	<b>119%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



Tab. A - 5: Einzelhandelssituation in Hallstadt: Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten

Sortimente	Verkaufsfläche (in qm)	Umsatz (in Mio. €)	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	8.900	45,2	257%
Gesundheit, Körperpflege	3.150	17,4	279%
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1.525	2,5	275%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>13.550</b>	<b>65,0</b>	<b>263%</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	5.225	15,3	594%
Bekleidung, Textilien	16.375	52,4	1.256%
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	6.275	16,8	1.136%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>27.875</b>	<b>84,5</b>	<b>1.027%</b>
Elektrowaren	5.800	33,0	913%
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	4.675	5,5	948%
Möbel und Einrichtungsgegenstände	12.925	17,5	742%
Heimtextilien, Raumausstattung	4.975	8,4	978%
Heimwerker und Gartenbedarf	5.800	8,3	261%
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	875	5,6	474%
Sonstige Waren	3.325	8,7	465%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>38.350</b>	<b>87,0</b>	<b>638%</b>
<b>Summe</b>	<b>79.775</b>	<b>236,6</b>	<b>508%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



**Tab. A - 6: Einzelhandelssituation in Hirschaid: Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten**

<b>Sortimente</b>	<b>Verkaufsfläche (in qm)</b>	<b>Umsatz (in Mio. €)</b>	<b>Bindungsquote</b>
Nahrungs-/ Genussmittel	9.375	42,1	176%
Gesundheit, Körperpflege	1.800	13,1	154%
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1.000	1,3	106%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>12.150</b>	<b>56,6</b>	<b>168%</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	1.000	3,0	85%
Bekleidung, Textilien	2.750	7,5	132%
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	1.200	3,2	162%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>4.950</b>	<b>13,7</b>	<b>123%</b>
Elektrowaren	3.900	10,5	215%
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	5.700	9,6	1.220%
Möbel und Einrichtungsgegenstände	33.950	59,5	1.863%
Heimtextilien, Raumausstattung	7.725	14,7	1.261%
Heimwerker und Gartenbedarf	4.775	6,7	154%
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	300	2,3	146%
Sonstige Waren	800	2,4	96%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>57.150</b>	<b>105,8</b>	<b>571%</b>
<b>Summe</b>	<b>74.250</b>	<b>176,0</b>	<b>278%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



Tab. A - 7: Verkaufsfläche in Bamberg nach Lagen

Sortimente	ZVB Bamberg IS	sonst. ZVB	sonst. integriert	nicht integriert
Nahrungs-/ Genussmittel	6.775	6.675	4.250	22.575
Gesundheit, Körperpflege	3.950	1.300	1.075	1.775
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	350	175	1.400	4.125
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>11.050</b>	<b>8.150</b>	<b>6.725</b>	<b>28.475</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	7.325	325	450	2.850
Bekleidung, Textilien	23.325	125	375	6.700
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	5.375	275	250	4.950
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>36.025</b>	<b>725</b>	<b>1.075</b>	<b>14.500</b>
Elektrowaren	2.175	175	350	3.650
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	5.175	100	1.075	4.825
Möbel und Einrichtungsgegenstände	3.850	50	475	27.325
Heimtextilien, Raumausstattung	3.250	825	0	2.650
Heimwerker und Gartenbedarf	150	100	2.650	34.050
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	2.200	225	125	50
Sonstige Waren	2.100	450	1.575	3.150
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>18.925</b>	<b>1.925</b>	<b>6.250</b>	<b>75.675</b>
<b>Summe</b>	<b>66.000</b>	<b>10.800</b>	<b>14.075</b>	<b>118.650</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; IS = Innenstadt  
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen -  
Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



Tab. A - 8: Verkaufsfläche in Bischberg nach Lagen

Sortimente	ZVB Bischberg	sonst. integriert	nicht integriert
Nahrungs-/ Genussmittel	150	750	4.300
Gesundheit, Körperpflege	25	75	775
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	25	25	300
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>175</b>	<b>850</b>	<b>5.375</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	25	50	375
Bekleidung, Textilien	0	50	750
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	0	25	325
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>25</b>	<b>125</b>	<b>1.425</b>
Elektrowaren	0	50	275
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	0	50	1.225
Möbel und Einrichtungsgegenstände	0	0	2.925
Heimtextilien, Raumausstattung	0	0	900
Heimwerker und Gartenbedarf	0	75	1.350
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	50	0	25
Sonstige Waren	0	125	75
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>75</b>	<b>300</b>	<b>6.775</b>
<b>Summe</b>	<b>275</b>	<b>1.275</b>	<b>13.575</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; ZVB = zentraler Versorgungsbereich  
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen -  
 Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



Tab. A - 9: Verkaufsfläche in Hallstadt nach Lagen

Sortimente	ZVB Hallstadt	sonst. integriert	nicht integriert
Nahrungs-/ Genussmittel	175	675	8.050
Gesundheit, Körperpflege	175	0	2.950
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	75	0	1.450
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>425</b>	<b>675</b>	<b>12.475</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	75	100	5.050
Bekleidung, Textilien	25	50	16.300
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	0	0	6.250
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>100</b>	<b>150</b>	<b>27.625</b>
Elektrowaren	25	225	5.550
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	150	50	4.475
Möbel und Einrichtungsgegenstände	50	50	12.825
Heimtextilien, Raumausstattung	25	0	4.975
Heimwerker und Gartenbedarf	375	25	5.400
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	75	25	750
Sonstige Waren	75	125	3.100
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>825</b>	<b>475</b>	<b>37.050</b>
<b>Summe</b>	<b>1.325</b>	<b>1.300</b>	<b>77.125</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; ZVB = zentraler Versorgungsbereich  
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen -  
Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



Tab. A - 10: Verkaufsfläche in Hirschaid nach Lagen

Sortimente	ZVB Hirschaid	sonst. integriert	nicht integriert
Nahrungs-/ Genussmittel	3.450	400	5.524
Gesundheit, Körperpflege	925	175	700
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	125	325	550
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4.500</b>	<b>925</b>	<b>6.750</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	325	50	625
Bekleidung, Textilien	525	25	2.200
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	325	25	850
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.150</b>	<b>100</b>	<b>3.675</b>
Elektrowaren	175	25	3.675
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	325	150	5.225
Möbel und Einrichtungsgegenstände	50	225	33.700
Heimtextilien, Raumausstattung	125	50	7.550
Heimwerker und Gartenbedarf	625	100	4.050
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	250	0	50
Sonstige Waren	225	225	375
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.775</b>	<b>775</b>	<b>54.600</b>
<b>Summe</b>	<b>7.400</b>	<b>1.800</b>	<b>65.050</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; ZVB = zentraler Versorgungsbereich  
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen -  
Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



**Tab. A - 11: "Unechte Bindungsquoten" in den zentralen Versorgungsbereichen im Gesamttraum der ARGE**

Sortimente	Bamberg	Bischberg	Hallstadt	Hirschaid
Nahrungs-/ Genussmittel	28%	9%	11%	57%
Gesundheit, Körperpflege	63%	1%	65%	98%
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	8%	8%	15%	19%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>36%</b>	<b>7%</b>	<b>25%</b>	<b>66%</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	96%	4%	9%	26%
Bekleidung, Textilien	239%	0%	1%	35%
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	119%	0%	1%	42%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>173%</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>	<b>33%</b>
Elektrowaren	38%	0%	2%	21%
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	135%	1%	25%	79%
Möbel und Einrichtungsgegenstände	36%	1%	5%	3%
Heimtextilien, Raumausstattung	89%	2%	3%	28%
Heimwerker und Gartenbedarf	1%	0%	19%	19%
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	164%	35%	41%	125%
Sonstige Waren	36%	0%	6%	26%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>47%</b>	<b>3%</b>	<b>12%</b>	<b>30%</b>
<b>Summe</b>	<b>64%</b>	<b>5%</b>	<b>17%</b>	<b>50%</b>

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

aus Datenschutzgründen wurden Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Statistisches Bundesamt; BBE Köln; eigene Berechnungen

**Tab. A - 12: Einzelhandelsangebot im Gesamttraum der ARGE nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet**

Sortimente	ZVB Bamberg	sonstige ZVB	sonstige integriert	nicht integriert
Nahrungs-/ Genussmittel	6.775	10.450	6.100	40.450
sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	4.300	2.800	3.075	12.625
zentrenrelevante Sortimente	48.825	4.525	3.675	93.050
nicht zentrenrelevante Sortimente	6.125	2.050	5.625	128.300
<b>Summe</b>	<b>66.000</b>	<b>19.800</b>	<b>18.450</b>	<b>274.400</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung



Tab. A - 13: Kaufkraftpotenzial im Gesamtraum der ARGE nach Sortimenten 2015 und 2020 in Mio. €

Jahr Sortiment	2015		2020	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	200,3	209,5	204,7	221,7
Gesundheit, Körperpflege	71,7	75,0	73,2	79,3
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	10,2	10,7	10,4	11,3
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>282,2</b>	<b>295,1</b>	<b>288,3</b>	<b>312,2</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	29,9	31,3	30,6	33,1
Bekleidung, Textilien	47,4	49,5	48,4	52,4
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	17,3	18,1	17,6	19,1
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>94,5</b>	<b>98,9</b>	<b>96,6</b>	<b>104,6</b>
Elektrowaren	41,9	43,8	42,8	46,4
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	6,8	7,1	6,9	7,5
Möbel und Einrichtungsgegenstände	26,8	28,1	27,4	29,7
Heimtextilien, Raumausstattung	9,8	10,3	10,0	10,9
Heimwerker und Gartenbedarf	35,6	37,2	36,4	39,4
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	13,5	14,1	13,8	14,9
Sonstige Waren	22,1	23,1	22,6	24,5
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>156,5</b>	<b>163,7</b>	<b>159,9</b>	<b>173,2</b>
<b>Summe</b>	<b>533,2</b>	<b>557,7</b>	<b>544,8</b>	<b>590,0</b>

GPK = Glas Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März bzw. Juli 2010, Stadt Bamberg, Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung; Statistisches Bundesamt; BBE Köln; eigene Berechnungen



Tab. A - 14: Verkaufsflächenpotenzial im Gesamtraum der ARGE bis 2020 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 100 qm gerundet

Jahr Sortiment	2015		2020	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	---	---	---
Gesundheit, Körperpflege	---	---	---	---
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	---	300	200	700
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	---	<b>300</b>	<b>200</b>	<b>700</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	300	900	700	1.700
Bekleidung, Textilien	---	---	---	---
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	---	---	---	---
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>300</b>	<b>900</b>	<b>700</b>	<b>1.700</b>
Elektrowaren	300	900	700	1.600
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	---	---	---	---
Möbel und Einrichtungsgegenstände	---	---	---	---
Heimtextilien, Raumausstattung	---	---	---	---
Heimwerker und Gartenbedarf	---	1.100	400	3.200
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	0	200	100	300
Sonstige Waren	600	1.000	800	1.500
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>900</b>	<b>3.100</b>	<b>2.000</b>	<b>6.700</b>
<b>Summe</b>	<b>1.200</b>	<b>4.300</b>	<b>2.900</b>	<b>9.100</b>

---: rechnerisch negativer Bedarf

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 15: Verkaufsflächenpotenzial im Gesamtraum der ARGE bis 2020 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 100 qm gerundet

Jahr Sortiment	2015		2020	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	---	---	---
Gesundheit, Körperpflege	---	---	---	---
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	---	300	200	700
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	---	<b>300</b>	<b>200</b>	<b>700</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	600	2.600	1.200	5.100
Bekleidung, Textilien	---	---	---	---
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	---	---	---	---
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>600</b>	<b>2.600</b>	<b>1.200</b>	<b>5.100</b>
Elektrowaren	600	2.400	1.200	4.900
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	---	---	---	---
Möbel und Einrichtungsgegenstände	---	---	---	---
Heimtextilien, Raumausstattung	---	---	---	---
Heimwerker und Gartenbedarf	---	5.200	1.300	11.800
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	0	200	100	300
Sonstige Waren	700	2.000	1.000	3.700
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.200</b>	<b>9.800</b>	<b>3.600</b>	<b>20.600</b>
<b>Summe</b>	<b>1.800</b>	<b>12.600</b>	<b>5.000</b>	<b>26.400</b>

---: rechnerisch negativer Bedarf

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 16: Verkaufsflächenpotenzial im Gesamtraum der ARGE bis 2020 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 100 qm gerundet

Jahr Sortiment	2015		2020	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	---	---	---
Gesundheit, Körperpflege	---	---	---	---
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	---	300	200	700
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	---	<b>300</b>	<b>200</b>	<b>700</b>
Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren	300	1.200	700	2.300
Bekleidung, Textilien	---	---	---	---
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	---	---	---	---
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>300</b>	<b>1.200</b>	<b>700</b>	<b>2.300</b>
Elektrowaren	300	1.200	700	2.200
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	---	---	---	---
Möbel und Einrichtungsgegenstände	---	---	---	---
Heimtextilien, Raumausstattung	---	---	---	---
Heimwerker und Gartenbedarf	---	1.500	400	4.200
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	0	200	100	300
Sonstige Waren	600	1.100	800	1.700
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>900</b>	<b>3.900</b>	<b>2.000</b>	<b>8.400</b>
<b>Summe</b>	<b>1.200</b>	<b>5.400</b>	<b>2.900</b>	<b>11.400</b>

---: rechnerisch negativer Bedarf

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 17: Ausgewählte Bebauungspläne der Stadt Bamberg

B-Plan	Gebietstyp	BauNVO	textliche Festsetzungen	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 in qm	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 (50% Parkplätze in qm)	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 (75% Parkplätze in qm)
205 E	GE	1977	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	18.500	9.200	4.600
205 E	MI	1977	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	2.400	1.200	600
206 B	GE	vor 1962	keine	25.900	12.900	6.500
241 Y	MI	1990	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	1.200	600	300
241 Y	GE(E)	1990	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	6.100	3.100	1.500
241 Y	GI	1990	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	6.300	3.200	1.600
303 E	GE	1990	ausnahmsweise max. 1.200 qm GF; keine nahversorgungsrelevanten Sortimente (insb. Lebensmittel)	92.900	46.500	23.200
304 B	GE	1990	EH unzulässig; ausnahmsweise zulässig Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend Produkte aus eigener Erzeugung vertreiben	0	0	0
208 C	MI	1990	kein großflächiger EH und keine innenstadtreel. Sortimente zulässig	2.400	1.200	600
208 C	GE	1990	keine großflächiger EH und keine innenstadtreel. Sortimente zulässig. Ausnahmsweise Werksverkauf 200 qm VKF	50.500	25.300	12.600
208 C	GI	1990	EH unzulässig. Ausnahmsweise Werksverkauf 200 qm VKF	200	200	200
208 C	GI(E)	1990	EH unzulässig. Ausnahmsweise Werksverkauf 200 qm VKF	200	200	200
208 C	SO SB-Warenhaus	1990	max. 5000 qm VKF	---	---	---
208 C	SO Bau- und Gartenmarkt	1990	max. 10.000 qm VKF davon Randsortimente max. 1.000 qm	---	---	---
208 C	SO Schuhfachmarkt / SO Elektrofachmarkt	1990	max. 1.100 qm VKF und max. 1.200 qm VKF	2.300	2.300	2.300
208 C	SO Bau- und Gartenmarkt / SO Fachmarktzentrum	1990	max. 11.000 qm VKF davon Randsortimente max. 1.000 qm VKF Elektrofachmarkt max. 2.980 qm VKF, Schuhfachmarkt max. 500 qm VKF, Sportfachmarkt max. 1.050 qm VKF, Textilfachmarkt max. 885 qm VKF, Drogeriemarkt max. 420 qm VKF, Disount Lebensmittelmarkt max. 720 qm VKF, Getränkemarkt: max. 300 qm VKF, Babyfachmarkt: max. 350 qm VKF	2.900	2.900	2.900
208 C	SO Fachmarkt f. Schuhe Sport, Textil	1990	max. 1.500 qm VKF	---	---	---
343 C	GE	1977	reine EH-Betriebe unzulässig	---	---	---

Fortsetzung Tab. A - 17: Ausgewählte Bebauungspläne der Stadt Bamberg

B-Plan	Gebietstyp	BauNVO	textliche Festsetzungen	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 in qm	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 (50% Parkplätze in qm)	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 (75 % Parkplätze in qm)
343 C	SO Einkaufszentrum	1977	max. 4.000 qm; für kurzfristigen Sortimentsbereich (Nahrungs-, und Genussmittel, Apotheken, Drogerien, Parfümerien, Sanitätsfachhandel, Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf) max. 1.500 qm VKF spätere Erweiterung der [...] festgesetzten Verkaufsflächengrößen wird ausgeschlossen	---	---	---
307 F	MI	1977	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	1.100	600	300
307 F	GE	1977	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	16.600	8.300	4.100
307 F	GE(E)	1977	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	15.300	7.800	3.800
307 F	GI	1977	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	86.900	43.500	21.700
307 F	GI(E)	1977	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	4.800	2.400	1.200
310 D	GE	1977	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	59.500	29.700	29.700
344 C	GE	1990	ausnahmsweise EH mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bis 800 qm VKF pro Betrieb zulässig	14.600	7.300	3.400
343 F	GE	1990	EH mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit zulässig	1.600	800	400
343 F	SO (GEH) Möbelfachmarkt	1990	großflächige Einzelhandelsbetriebe Möbelfachmarkt max. 24.700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche. davon Randsortimente max. 3000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche (Branchen und Verkaufsfläche gemäß städtebaulichem Vertrag)	---	---	---
337 A	GI	vor 1962	keine	42.200	21.100	10.600
<b>Gesamt</b>				<b>454.200</b>	<b>229.900</b>	<b>117.800</b>

Werte auf 100 qm gerundet; VKF = Verkaufsfläche

\*wenn nicht durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen bereits vorgegeben durch Rundungen kann es zu Abweichungen in der Summe kommen

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Bebauungspläne der Stadt Bamberg



**Tab. A - 18: Ausgewählte Bebauungspläne der Gemeinde Bischberg**

B-Plan	Gebiets- typ	BauNVO	textliche Festsetzungen	VKF (einge- schossig*) abzügl. Be- stand 2010 in qm	VKF (einge- schossig*) abzügl. Bestand 2010 (50% Park- plätze in qm)	VKF (einge- schossig*) abzügl. Bestand 2010 (75% Park- plätze in qm)
Industriege- biet Trosdorf	GE/ GI	1962	keine	79.800	39.900	20.000
Teilbebau- ungsplan 1986	GE/ GI	1977	kein großflächiger Einzelhandel lt. BauNVO § 11 (3) zulässig	s.o.	s.o.	s.o.
Westlicher Ortsteil	MI	1962	keine	1.500	800	400
Westlicher Ortsteil	GE	1962	keine	2.700	1.400	700
<b>Gesamt</b>				<b>84.100</b>	<b>42.000</b>	<b>21.000</b>

Werte auf 100 qm gerundet; VKF = Verkaufsfläche

durch Rundungen kann es zu Abweichungen in der Summe kommen

\*wenn nicht durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen bereits vorgegeben

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Bebauungspläne der Gemeinde Bischberg

Tab. A - 19: Ausgewählte Bebauungspläne der Stadt Hallstadt

B-Plan	Gebietstyp	BauNVO	textliche Festsetzungen	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 in qm	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 (50% Parkplätze in qm)	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 (75% Parkplätze in qm)
Östliche Biegenhofstr.	GE	1990	EH mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bis 800 qm VKF pro Betrieb zulässig	13.200	6.600	3.300
Östliche Biegenhofstr	SO Warenhaus	1990	keine innenstadtrelevanten Sortimente über das bereits genehmigte Maß. Ausnahmsweise Werksverkauf 200 qm VKF max. 17.850 qm VKF davon max. 1.300 qm VKF Lebensmittel	3.900	3.900	3.900
Östliche Biegenhofstr	SO GEH Bau- und Ökomarkt	1990	keine innenstadtrelevanten Sortimente über das bereits genehmigte Maß. Ausnahmsweise Werksverkauf 200 qm VKF Verkauf von Produkten für die Baubranche und das ökologische auen max. 8.000 qm VKF davon max. 1.000 qm VKF Randsortiment	8.000	8.000	8.000
Östliche Biegenhofstr	SO GEH	1990	keine innenstadtrelevanten Sortimente über das bereits genehmigte Maß. Ausnahmsweise Werksverkauf 200 qm VKF max. 1.500 qm VKF	500	500	500
Dr.-Robert-Pfleger-Str.	GE	1990	keine	40.700	20.400	10.200
Mainstümpfel_2 1A	SO Einkaufszentrum	1990	Zulässig sind max. Lebensmittel 800 qm VKF, Getränke max. 300 qm VKF und Sport/ Freizeit max. 250 qm VKF	400	400	400
Borstig III 17/ 18/ 18A	GE	1968	EH zulässig mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten	12.500	6.200	3.100
Borstig III 17/ 18/ 18A	GI	1977	kein großflächiger EH zulässig lt. BauNVO § 11 Abs. 3	57.800	28.900	14.500
Borstig III 18A	SO Möbelhaus/ Einkaufszentrum	1990	VKF max. 21.200 qm 1. Möbel und Einrichtungsgegenstände, Verkauf ca. 9.000 qm 2. Heimtextil, Teppiche, und Teppichboden, Verkauf ca. 1.100 qm 3. Textil und Bekleidung, Verkauf ca. 600 qm 4. Elektro Groß- und Kleingeräte, Verkauf ca. 550 qm, 5. Unterhaltungselektronik, Hifi, Verkauf ca. 350 qm 6. Baumarkt, Verkauf ca 800 qm 7. Haushaltswaren, Randsortimente, Verkauf ca. 500 qm 8. Glas, Keramik, Porzellan und Randsortimente, Verkauf ca. 460 qm 9. Nahrungs- und Genussmittel, Verkauf ca. 690 qm, Drogerie-, Körperpflege- und Sanitärartikel ca. 700 qm	1.900	1.900	1.900
Heganger	GE	1990	EH mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bis 800 qm VKF pro Betrieb zulässig. Ausnahmsweise Werksverkauf 200 qm VKF	29.100	14.600	7.300
Heganger	SO SB-Warenhaus	1990	max. 8.000 qm VKF davon max. 2.500 qm VKF Lebensmittel und max. 4.000 qm VKF für Baumarkt zulässig	100	100	---



Fortsetzung Tab. A - 19: Ausgewählte Bebauungspläne der Stadt Hallstadt

B-Plan	Gebietstyp	BauNVO	textliche Festsetzungen	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 in qm	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 (50% Parkplätze in qm)	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 (75% Parkplätze in qm)
Heganger	SO GEH (Tankstelle)	1990	Tankstelle, Waschanlage,	1.800	900	400
Heganger	SO Elektrofachmarkt/ Textilfachmarkt / Schuhfachmarkt	1990	Elektrofachmarkt max. 3.500 qm VKF, Textilfachmarkt max. 500 qm VKF, Schuhfachmarkt max. 500 qm VKF	400	400	400
Heganger	SO GEH Schuhe/ Textil	1990	Schuhe max. 1.151 qm VKF, Textil max. 547 qm VKF	---	---	---
Laubanger Nord	GE	1990	EH mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bis 800 qm VKF pro Betrieb zulässig.	63.300	31.700	15.800
Laubanger Nord	SO GEH Textilien	1990	Textilien max. 1.400 qm VKF	900	500	500
Laubanger Nord	SO GEH Möbelfachmarkt	1990	max. 5.500 qm VKF davon max. 500 qm Randsortiment/ Sonderposten. Ausnahmsweise Werksverkauf 200 qm VKF	---	---	---
Laubanger Nord	SO GEH Textilfachmarkt / Raumausstatter	1990	Textilfachmarkt max. 3.000 qm VKF, Raumausstatter max. 2.800 qm VKF	500	500	500
Laubanger Nord	SO GEH Textilien/ Discount-Factory	1990	Textilien max. 700 qm VKF, Discount-Factory max. 600 qm VKF	100	100	100
Westliche Biegenhofstr.	GE	1990	EH mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bis 800 qm VKF pro Betrieb zulässig. Ausnahmsweise Werksverkauf 200 qm VKF	10.900	5.500	2.800
Westliche Biegenhofstr.	GI	1990	EH mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bis 800 qm VKF pro Betrieb zulässig. Ausnahmsweise Werksverkauf 200 qm	5.200	2.600	1.300
Westliche Biegenhofstr.	SO GEH Teppichmarkt mit Randsortiment	1990	Teppiche, Bodenbeläge aller Art 900 qm VKF, Malerbedarf, Tapeten 250 qm VKF, Baumarktartikel 250 qm VKF, Kleinmöbel, Einrichtungen 800 qm VKF, Lampen 100 qm VKF, Gardinen 250 qm VKF, Heimtextilien 150 qm VKF, Randsortimente/ Sonderposten 500 qm VKF	---	---	---
Westliche Biegenhofstr.	SO GEH Teppichmarkt und Raumausstattung	1990	max. 2.500 qm VKF	1.500	1.500	1.500
Westliche Biegenhofstr.	SO GEH Schuhe/ Sportwaren, Textilien/ Drogeriewaren	1990	Schuhe 950 qm VKF, Sportwaren, Textilien 870 qm VKF, Drogeriewaren 860 qm VKF	400	400	400
<b>Gesamt</b>				<b>253.000</b>	<b>135.300</b>	<b>76.600</b>

Werte auf 100 qm gerundet; VKF = Verkaufsfläche

durch Rundungen kann es zu Abweichungen in der Summe kommen

\*wenn nicht durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen bereits vorgegeben

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Bebauungspläne der Stadt Hallstadt

Tab. A - 20: Ausgewählte Bebauungspläne des Markt Hirschaid

B-Plan	Gebietstyp	BauNVO	textliche Festsetzungen	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 in qm	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 (50% Parkplätze in qm)	VKF (eingeschossig*) abzügl. Bestand 2010 (75% Parkplätze in qm)
Im Gries	SO Möbelhaus	1977	Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Möbelhauses mit seinen Nebenanlagen [...] zulässig. UG: 18.800 qm EG: 17.000 qm 1. OG: 13.900 qm 2. OG: 13.900 qm 3. OG: 6.800 qm	21.600	10.800	10.800
Im Gries II	SO Möbelhaus Möbelmitnahmemarkt	1990	max. 8.740 qm VKF, einschließlich max. 500 qm VKF für "Braune Ware". Nutzungsänderung zu Gunsten anderer Branchen oder die Umwandlung von Lager- und Ausstellungsflächen in Verkaufsflächen über festgeschriebenes Maß hinaus unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Einrichtung von Verkaufsflächen für Randsortimente im Möbelmitnahmemarkt und eine Gardinenabteilung im Teppich-Center.	s.o.	s.o.	s.o.
Im Gries II	SO Möbelhaus Teppich Center	1990	max. 4.900 qm VKF Eine Nutzungsänderung zu Gunsten anderer Branchen oder die Umwandlung von Lager- und Ausstellungsflächen in Verkaufsflächen über das festgeschriebene Maß hinaus ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist es Verkaufsflächen für Randsortimente im Möbelmitnahmemarkt und eine Gardinenabteilung im Teppich-Center einzurichten.	s.o.	s.o.	s.o.
Im Gries I	SO Möbelhaus Lampen- und Textilhaus	1990	Zulässig sind ein Lampen- und Textilhaus. [...] max. 4.500 qm VKF. Eine Nutzungsänderung zu Gunsten anderer Branchen oder die Umwandlung von Lager- und Ausstellungsflächen in VKF über das festgeschriebene Maß hinaus ist unzulässig.	s.o.	s.o.	s.o.
Im Gries III	MI	1990	Im EG sind gewerbliche Nutzungen zulässig	6.300	3.100	1.600
Im Gries III	SO 1	1990	zulässig sind: Lebensmittelhandel mit max. 2000 qm VKF, einschließlich Randsortiment u. Non-foodsortiment. Textilhandel mit max. 1.000 qm VKF, sowie kleinere Läden (örtlicher Handel) mit max. je 200 qm VKF.	700	400	200
Im Gries III	SO 2	1990	zulässig sind: Einzelhandelsgeschäfte mit max. 1.000 qm Gesamtverkaufsfläche.	800	800	800
Im Gries III	SO 3	1990	Fachmärkte für Schuhe, Kfz-Zubehör, Elektro-Artikel, Textilien und Haushaltswaren, max. Verkaufsfläche 2.000 qm	900	900	900
Im Gries III	SO 4	1990	zulässig sind: kleinere Einzelhandelsläden	1.000	500	300
<b>Gesamt</b>				<b>31.300</b>	<b>16.500</b>	<b>14.500</b>

Werte auf 100 gerundet; VKF = Verkaufsfläche

durch Rundungen kann es zu Abweichungen in der Summe kommen

\*wenn nicht durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen bereits vorgegeben

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Bebauungspläne des Markt Hirschaid