



Vereinbarung

**Besondere Arbeitsgemeinschaft
Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE B²H²)**

Impressum

Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft

Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE B²H²)

Stand 10.10.2022



Projektmanagement ARGE B²H²

dwplanung | Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff, Stadtplaner SRL

Fachliche Beratung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Das Modellprojekt „Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid“ wird durch die Regierung von Oberfranken mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm “Lebendige Zentren“ unterstützt.



**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



Präambel

Das Gebiet der ARGE B²H² ist in hohem Maße von der Vielfalt ihrer Einzelhandelslagen insbesondere mit der von der UNESCO als Weltkulturerbe ausgezeichneten Bamberger Altstadt bzw. Innenstadt, zahlreicher weiterer Nahversorgungszentren und –standorte und regional ausstrahlender, nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte geprägt.

Die Kommunen Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid steuern ihre Einzelhandels- und Standortentwicklung bereits seit 2002 im Rahmen der vom Freistaat Bayern geförderten „Besonderen Arbeitsgemeinschaft“ (ARGE) zur interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb der beteiligten Kommunen. Die Zusammenarbeit der Mitgliedskommunen erfolgt auf Basis der „ARGE-Vereinbarung“, welche gemäß den Vorgaben des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) u. a. die Grundlagen, Ziele und Aufgaben der Arbeitsgemeinschaft enthält und das Prüf- und Moderationsverfahren sowie den Umgang mit Bestandsimmobilien und Bestandsflächen regelt.

Die Zusammenarbeit und die interkommunale Abstimmung haben sich grundsätzlich bewährt:

Im Jahr 2022 haben sich zuletzt alle Beteiligten durch Beschlüsse ihrer kommunalen Gremien eindeutig für eine Fortführung der Zusammenarbeit ausgesprochen. Die Arbeitsgemeinschaft hat sich dazu verpflichtet Ihre Arbeitsgrundlagen mindestens alle zehn Jahre fortzuschreiben. Dies wird aktuell neben einem Bedeutungszuwachs im Rahmen des Umgangs mit sog. Bestandsimmobilien aufgrund anhaltender Konsumveränderungen und Flächenbedarfe, insbesondere auch aufgrund sich verändernder Beurteilungsgrundlagen der planungsrechtlichen Instrumente (insbesondere LEP Bayern 2020, laufende Urteile auch auf europäischer Ebene), notwendig. Infolgedessen wurden die bisherigen Ziele der Einzelhandelsentwicklung im ARGE-Gebiet, das Standort- und Sortimentskonzept (sog. Standortatlas und gemeinsame Sortimentsliste) einer Evaluierung und Fortschreibung unterzogen. In diesem Zusammenhang wurden auch die bisherigen Ansiedlungsgrundsätze und -regeln angepasst und überarbeitet.

Die vorliegende Vereinbarung stellt in dieser Hinsicht eine Weiterentwicklung des Abstimmungsprozesses dar, der wiederum beispielgebend für andere Kommunen sein kann. Nach wie vor wird eine von gegenseitigem Vertrauen geprägte Verfahrenskultur angestrebt, die auf frühzeitiger, umfassender Information sowie i. d. R. gleichen Ansprechpartner:innen „auf Augenhöhe“ basiert und damit starre Vorgaben zum Ablauf oder zum Inhalt überflüssig macht.

Zum Zwecke der Fortführung einer
Besonderen Arbeitsgemeinschaft nach Artikel 5 KommZG schließen

die Stadt Bamberg,

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Andreas Starke,

die Gemeinde Bischberg,

vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Michael Dütsch,

die Stadt Hallstadt,

vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Thomas Söder und

die Marktgemeinde Hirschaid,

vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Klaus Homann

(stimmberechtigte Beteiligte)

folgende

VEREINBARUNG

Allgemeine Bestimmungen

§§ 1-11

§ 1 Name, Sitz

1. Die Beteiligten dieser Vereinbarung bilden eine Besondere Arbeitsgemeinschaft nach Artikel 5 KommZG mit dem Namen „Besondere Arbeitsgemeinschaft zur interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung und weiterer Wirtschafts- und Infrastrukturprojekte“.
2. Der Sitz der Besonderen Arbeitsgemeinschaft ist Bamberg.
3. Die Arbeitsgemeinschaft verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke.

§ 2 Zweck der Besonderen Arbeitsgemeinschaft

Die Besondere Arbeitsgemeinschaft besteht zum Zweck der interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung und ggf. weiterer Wirtschafts- und Infrastrukturprojekte auf dem Hoheitsgebiet der Beteiligten.

§ 3 Ziele der Besonderen Arbeitsgemeinschaft

Die Ziele der Besonderen Arbeitsgemeinschaft sind:

1. die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes,
2. die Einheitlichkeit, Eindeutigkeit und Transparenz der Bewertungsgrundlagen für Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten,
3. eine vertrauensvolle Zusammenarbeit auf Augenhöhe und kurze Kommunikationswege der Beteiligten,
4. ein gemeinsames und abgestimmtes Auftreten gegenüber Investor:innen, Projektentwickler:innen und Betreiber:innen,
5. eine Beschleunigung der Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren,
6. die Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes Zug um Zug im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sowie
7. die Stärkung der Wirtschaftskraft der Region im Allgemeinen.

§ 4 Aufgaben der Besonderen Arbeitsgemeinschaft

Zu den Aufgaben der Besonderen Arbeitsgemeinschaft gehören:

1. die Umsetzung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes in der jeweils gültigen Fassung durch die Beteiligten, insbesondere die Anpassung der bestehenden Bauleitplanung, zu befördern und zu begleiten,
2. das Prüf- und Moderationsverfahren wie in den §§ 12-13 beschrieben durchzuführen und
3. Empfehlungen an die politischen Beschlussgremien der Beteiligten in Bezug auf abstimmungspflichtige Einzelhandelsvorhaben und Bauleitplanungen zu formulieren.

§ 5 Projektmanagement

1. Die Besondere Arbeitsgemeinschaft richtet ein Projektmanagement (Geschäftsstelle) ein.
2. Vertragspartner des Projektmanagements ist die Stadt Bamberg.
3. Die Beteiligten verpflichten sich, die Kosten für das Projektmanagement abzüglich eventueller Städtebaufördermittel im Verhältnis ihrer Stimmrechte zu zahlen.
4. Das Projektmanagement kann durch einstimmigen Beschluss der Beteiligtenversammlung mit einer Kündigungsfrist von sechs Wochen jeweils zum Quartalsende aufgehoben werden.
5. Zu den Aufgaben des Projektmanagements gehören
 - die Organisation, inhaltliche Vorbereitung, Moderation und Dokumentation der Sitzungen der Beteiligtenversammlung sowie der verwaltungsinternen Sitzungen (§ 6),
 - die Durchführung des Prüf- und Moderationsverfahrens (§§ 12-13),
 - die Überwachung der Einhaltung dieser Vereinbarung und die Umsetzung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes,
 - die Fortschreibung der Bestandsdaten (Monitoring) auf Basis der in § 12 beschriebenen Meldepflicht ARGE-relevanter Vorhaben,
 - die Begleitung sowie Vor- und Nachbereitung von Vor-Ort-Terminen zu Einzelhandelsvorhaben,
 - die Fortschreibung der Arbeitsgrundlagen,
 - die Erstellung eines Jahresabschlussberichtes,
 - und die Betreuung des Internetauftritts der Arbeitsgemeinschaft.

6. Die Stadt Bamberg ist berechtigt, etwaige Ansprüche gegen ihren Vertragspartner (Abs. 2) sowie die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund, nach eigener Einschätzung und gegebenenfalls auch auf dem Rechtsweg, geltend zu machen. Sie verauslagt eventuelle Vorschüsse für die Rechtsverfolgung. Werden eventuelle Forderungen nicht durch die Stadt Bamberg geltend gemacht, kann jeder der Beteiligten die Abtretung zwecks Geltendmachung der Forderung verlangen und verauslagt ihrerseits eventuelle Vorschüsse. Die Beteiligten verpflichten sich die Kosten der ordnungsgemäßen Rechtsverfolgung (Satz 1 und 3), abzüglich der vom Prozessgegner erstatteten Kosten, im Verhältnis ihrer Stimmrechte zu tragen.
7. Im Kündigungsfall beschließt die Beteiligtenversammlung, wer als neuer Vertragspartner der Stadt Bamberg die Aufgaben des Projektmanagements übernimmt.

§ 6 Beteiligtenversammlung und verwaltungsinterne Sitzungen

1. Die Beteiligten beraten in einer Beteiligtenversammlung. Die Stadt Bamberg kann zu den Sitzungen maximal drei stimmberechtigte Personen entsenden. Die Gemeinde Bischberg, die Stadt Hallstadt und die Marktgemeinde Hirschaid können jeweils maximal eine stimmberechtigte Person entsenden. Von den Beteiligten entsandte stimmberechtigte Personen dürfen das Stimmrecht für abwesende Stimmberechtigte wahrnehmen oder auf einen Vertreter oder eine Vertreterin übertragen.
2. Neben den stimmberechtigten Personen können die Beteiligten beratende Personen in die Beteiligtenversammlung entsenden.
3. Die Regierung von Oberfranken und das Landratsamt Bamberg haben als Aufsichtsbehörden das Recht, mit jeweils maximal drei Personen an der Beteiligtenversammlung beratend teilzunehmen. Ein Stimmrecht besteht nicht.
4. Das externe Gutachterbüro nimmt an der Beteiligtenversammlung in beratender Funktion teil. Ein Stimmrecht besteht nicht.
5. Die Beteiligtenversammlung ist nicht öffentlich. Andere als die in den Absätzen (1) bis (3) genannten Personen (externe Personen) können bei Bedarf mit Einverständnis aller Beteiligten an einzelnen Tagesordnungspunkten der Beteiligtenversammlung teilnehmen.
6. Zusätzlich zu den Beteiligtenversammlungen steht es den Beteiligten frei, gemeinsame vorbereitende verwaltungsinterne Arbeitssitzungen einzuberufen und durchzuführen.
7. Beschlüsse können ausschließlich in der Beteiligtenversammlung gefasst werden (siehe § 9 Abs. 1).
8. Die Beteiligtenversammlung bzw. die verwaltungsinternen Sitzungen können als Präsenztermin oder Videokonferenz einberufen werden.

§ 7 Vorsitz

1. Den Vorsitz in der Beteiligtenversammlung übernehmen die Beteiligten jeweils für ein Jahr und im jährlichen Wechsel in der Reihenfolge Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid.
2. Die jeweils vorsitzende Kommune vertritt die Besondere Arbeitsgemeinschaft nach außen.
3. Den Vorsitz im Jahr 2022 übernimmt die Stadt Hallstadt.

§ 8 Einberufung und Ladung der Beteiligtenversammlung

1. Die Beteiligtenversammlung ist einzuberufen, soweit es das Prüf- und Moderationsverfahren (§§ 12-13) erfordert.
2. Die Beteiligtenversammlung ist auf Wunsch einer der Beteiligten oder auf Wunsch des Projektmanagements einzuberufen.
3. Das Projektmanagement lädt spätestens 10 Werktage vor dem koordinierten Sitzungstermin schriftlich ein. Der Ladung sind eine Tagesordnung und alle erforderlichen Planungsunterlagen beizulegen. Eine Übermittlung in digitaler Form ist zulässig.
4. Die Beteiligten können bis spätestens 5 Werktage vor dem Sitzungstermin weitere Tagesordnungspunkte für die Versammlung benennen. Zusätzlichen Tagesordnungspunkten sind wiederum alle erforderlichen Planungsunterlagen beizulegen. Das Projektmanagement leitet diese unverzüglich an die anderen Beteiligten weiter.
5. Pro Jahr sollte mindestens eine Beteiligtenversammlung einberufen werden.

§ 9 Beschlüsse der Beteiligtenversammlung

1. Die Beteiligtenversammlung beschließt Stellungnahmen mit Empfehlungscharakter an die Beteiligten.
2. Die Beschlüsse der Beteiligtenversammlung werden mit einfacher Mehrheit gefasst. Die unterschiedliche Auffassung Beteiligter kann auf Antrag in den Beschluss aufgenommen werden.
3. Die Beteiligtenversammlung kann Beschlüsse im Umlaufverfahren fassen.
4. Bei Stimmgleichheit der Beteiligtenversammlung gilt die Beschlussvorlage als abgelehnt.
5. Die Beteiligtenversammlung ist beschlussfähig, wenn sämtliche Beteiligte ordnungsgemäß geladen sind (§ 8) und jeweils mindestens ein/eine stimmberechtigte/r Vertreter:in aller Beteiligten anwesend ist.
6. Die Stellungnahmen/Beschlüsse der Beteiligtenversammlung werden den Beteiligten durch das Projektmanagement innerhalb von 7 Werktagen nach der jeweiligen Sitzung zugesandt. Die

Beteiligten verpflichten sich, ihren kommunalen Beschlussgremien die Stellungnahmen in der nächstmöglichen Sitzung als Grundlage für deren Entscheidung vorzulegen. Die betreffenden Beschlüsse der kommunalen Gremien sind dem Projektmanagement innerhalb von 7 Werktagen nach Beschlussfassung zu übermitteln. Das Projektmanagement informiert die anderen Beteiligten umgehend.

§ 10 Vollversammlung

1. Zur Vollversammlung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft sind zusätzlich zu den in § 6 Absatz 1 bis 3 benannten Mitgliedern der Beteiligtenversammlung alle Mitglieder der kommunalen Gremien einzuladen.
2. Die Vollversammlung dient insbesondere der Bilanzierung und Ausrichtung der gemeinsamen Arbeit in der Besonderen Arbeitsgemeinschaft.
3. Die Vollversammlung sollte mindestens alle 3 Jahre einberufen werden. Die nächste Vollversammlung findet im Jahr 2025 statt.

§ 11 Beteiligungs- und Verschwiegenheitspflicht

1. Die Beteiligten verpflichten sich, an den Sitzungen der Beteiligtenversammlung teilzunehmen und den übrigen Beteiligten Auskunft im Rahmen des Zwecks, der Ziele und der Aufgaben der Arbeitsgemeinschaft (§§ 2, 3, 4) zu geben.
2. Vertrauliche Mitteilungen und Beratungsgegenstände dürfen Dritten nicht ohne Abstimmung mit den anderen Beteiligten weitergegeben werden.
3. Auf Wunsch der Beteiligten können an der Beteiligtenversammlung teilnehmende externe Personen durch Unterzeichnung einer entsprechenden Erklärung zur Verschwiegenheit verpflichtet werden.

Prüf- und Moderationsverfahren

§§ 12-14

§ 12 Interkommunale Abstimmung

Prüfung und Erstbewertung ARGE-relevanter Vorhaben

1. Das Prüf- und Moderationsverfahren ist als mehrstufiges Verfahren für ARGE-relevante Vorhaben angelegt. Ein ARGE-relevantes Vorhaben ist wie folgt definiert:

ARGE-relevante Vorhaben

- Einzelhandelsvorhaben ab 800 m² Gesamtverkaufsfläche, bzw. 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche bei Lebensmittelbetrieben, die außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche liegen. Agglomerationen von Betrieben sind zu berücksichtigen.
- Neuansiedlungen, Erweiterungen, Ergänzungen von bestehenden Einzelhandelsstandorten und Umstrukturierungen von Bestandsimmobilien und -flächen (§§ 15-18).

2. Ziele des Prüf- und Moderationsverfahrens sind eine Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben auf die Ziele des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes sowie ein Monitoring der Einzelhandelsentwicklung. Die Koordination und Leitung des Verfahrens übernimmt das Projektmanagement.
3. Die Beteiligten verpflichten sich bei erstmaligem Bekanntwerden eines ARGE-relevanten Vorhabens gemäß Abs. 1 dieses unverzüglich dem Projektmanagement zur Vorprüfung zu melden. Die frühzeitige Einbindung der ARGE B²H² dient der interkommunalen Vertrauensbildung.
4. Erster Schritt der Erstbewertung durch das Projektmanagement ist eine Überprüfung des Vorhabens auf die Konformität mit dem Standortatlas und dem Sortimentskonzept (Anlagen 2 und 3). Der Standortatlas weist für das Gebiet der Beteiligten nach Vorgabe der Ansiedlungs- und Steuerungsregelungen (Anlage 4) Entwicklungs- und Taburäume für Einzelhandelsvorhaben in Abhängigkeit vom Hauptsortiment des Vorhabens aus. Entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Standortatlas und des Sortimentskonzeptes, so gilt das Vorhaben als interkommunal abgestimmt. Das Projektmanagement erteilt einen schriftlichen Bericht an alle Beteiligten.
5. Besteht keine Konformität mit den Festsetzungen des Standortatlas und des Sortimentskonzeptes (Anlagen 2 und 3) ist eine Einzelfallprüfung (siehe S. 13) durch das Projektmanagement in Abstimmung mit dem externen Gutachterbüro durchzuführen.
6. Anschließend erfolgt die Durchführung der Beteiligungsphase gemäß § 13.
7. Handelt es sich bei dem Vorhaben um die Umstrukturierung einer Bestandsimmobilie oder -fläche, sind ergänzend die Regelungen zum Umgang mit Bestandsimmobilien und -flächen (§§ 15-18 ARGE-Vereinbarung) anzuwenden.

Einzelfallprüfung

Die Einzelfallprüfung umfasst folgende Schritte und ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse durchzuführen:

- Das Vorhaben ist mit den städtebaulichen Zielen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes abzugleichen.
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und bestehende und geplante Nahversorgungslagen und -standorte sind zu prüfen.
- Ab einer Gesamtverkaufsflächengröße von 800 m² bzw. 1.200 m² bei Lebensmittelbetrieben ist zu prüfen, ob Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, bzw. integrierte Lagen zu erwarten sind.
- Zentrenrelevante und branchenspezifische Randsortimente sind auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche und max. 800 m² zu begrenzen.
- Die Erstellung der Auswirkungsanalyse erfolgt nach einheitlichen Vorgaben (siehe Anlage 6: Checkliste Auswirkungsanalyse) und soll innerhalb von 4 Wochen nach Beauftragung erfolgen. Ziele der Auswirkungsanalyse sind das Aufzeigen möglicher positiver und negativer Auswirkungen durch das Vorhaben.
- Die Ansiedlungskommune erteilt den Auftrag zur Erstellung der Auswirkungsanalyse und übernimmt die Kosten. Eine Weitergabe der Kosten an den/die Vorhabenträger:in ist möglich. Über die Auftragsvergabe ist das Projektmanagement, auch zum Bericht an die anderen Beteiligten, in Kenntnis zu setzen.
- Als externer Gutachter und Verfasser der Auswirkungsanalyse wird regelmäßig das für die jeweils gültige Fassung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes verantwortliche Planungsbüro bestimmt. Liegt bereits ein Gutachten durch einen Dritten vor, erfolgt eine Plausibilitätsprüfung durch den externen Gutachter der ARGE. Die Kostenübernahme erfolgt durch die Ansiedlungskommune bzw. den/die Vorhabenträger:in.

§ 13 Beteiligungsphase

1. Sobald das Ergebnis der Einzelfallprüfung (§ 12 Abs. 5) vorliegt, beteiligt das Projektmanagement unverzüglich die Beteiligten. Das Ergebnis der Einzelfallprüfung einschließlich der weiteren relevanten Planungsunterlagen ist den Beteiligten zur Verfügung zu stellen.
2. Die Beteiligungsphase beginnt mit dem Eingang der schriftlichen Aufforderung des Projektmanagements zur Abgabe von Stellungnahmen bei den Beteiligten.
3. Stellungnahmen nimmt das Projektmanagement innerhalb einer Frist von drei vollen Kalenderwochen nach Beginn der Beteiligungsphase entgegen.
4. Gehen innerhalb der Frist keine negativen Stellungnahmen beim Projektmanagement ein, gilt das Vorhaben als interkommunal abgestimmt. Es erfolgt ein Bericht des Projektmanagements an die Beteiligten.
5. Wird durch einen Beteiligten innerhalb der Frist keine Stellungnahme abgegeben, wird dies als Zustimmung gewertet.
6. Geht innerhalb der festgesetzten Frist mindestens eine negative Stellungnahme zum Vorhaben ein, so ist zunächst eine Einigung zwischen den betroffenen Beteiligten anzustreben. Die bilaterale Abstimmung sollte innerhalb von 4 Wochen erfolgen. Das Ergebnis ist dem Projektmanagement umgehend zu übermitteln.
7. Gelingt eine Einigung, erfolgt ein Bericht des Projektmanagements an die Beteiligten, welche innerhalb einer Frist von 14 Tagen nochmals Einwände erheben können. Gehen hierzu keine Einwände ein, gilt das Vorhaben als interkommunal abgestimmt. Es erfolgt ein Bericht des Projektmanagements an die Beteiligten.
8. Kann zwischen den Betroffenen keine Einigung erzielt werden, so ist durch das Projektmanagement unverzüglich eine Beteiligtenversammlung einzuberufen.
9. Zweck der Beteiligtenversammlung ist die interne Diskussion des Vorhabens mit dem Ziel eine Einigung herbeizuführen (Anpassung an die Ziele der ARGE, Anpassung von Verkaufsflächengrößen, Sortimenten, etc.).
10. Fällt der Beschluss der Beteiligtenversammlung im Sinne des Vorhabens positiv aus, so ist dieses interkommunal abgestimmt. Über die Erteilung der Baugenehmigung und die Realisierung des Vorhabens ist dem Projektmanagement durch die Ansiedlungskommune jeweils innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntwerden in der Ansiedlungskommune zu berichten.
11. Soweit dies für eine konsensuale Einigung erforderlich ist, können mehrere Sitzungstermine einberufen werden.

12. Kann im Rahmen der Beteiligtenversammlungen keine Einigung erzielt werden, so gilt das Vorhaben als nicht interkommunal abgestimmt. Es erfolgt ein Bericht des Projektmanagements an die Beteiligten.

§ 14 Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes

1. Die jeweilige kommunale Bauleitplanung ist auf die Ziele des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes abzustimmen.
2. Die Beteiligten verpflichten sich, eine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele des interkommunalen Entwicklungskonzeptes im Rahmen ihrer personellen Ressourcen und unter Anwendung des vollen zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumentariums Zug um Zug vorzunehmen. Dabei sind die Empfehlungen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes zu planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten. Dies gilt nicht, falls eine Anpassung der Bauleitplanung Entschädigungsforderungen seitens der Grundstückseigentümer begründen würde.
3. Über den Fortschritt der Anpassung nach Absatz 2 ist regelmäßig in der Beteiligtenversammlung zu berichten.

**Regelungen zum Umgang
mit Bestandsimmobilien und -flächen**

§§ 15-18

§ 15 Erweiterung bestehender Lebensmittelbetriebe

1. Erweiterungsvorhaben für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortiment im Bereich der Lebensmittel gelten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm regelmäßig als interkommunal abgestimmt.
2. Die interkommunale Abstimmung erfolgt vorbehaltlich der landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und vorbehaltlich weiterführender städtebaulicher Prüfungen durch die Ansiedlungskommune. Ein Versagen der Genehmigung aus städtebaulichen Gründen bleibt der Ansiedlungskommune unbenommen.
3. Über die Erteilung der Baugenehmigung und die Realisierung des Vorhabens ist dem Projektmanagement durch die Ansiedlungskommune jeweils innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntwerden in der Ansiedlungskommune zu berichten.

§ 16 Nutzungsänderungen innerhalb bestehender und genehmigter großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Erweiterter Bestandsschutz I)

1. Vom erweiterten Bestandschutz werden großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachmarktzentren, Einkaufszentren, Einzelbetriebe o. ä.) als genehmigte Bestandsbetriebe erfasst, die laut Standortatlas der Besonderen Arbeitsgemeinschaft in der beantragten Form nicht zulässig sind.
2. Umstrukturierungen und bauliche Anpassungen im Bestand sollen im Rahmen der interkommunalen Abstimmung ermöglicht werden. Umstrukturierungen sind nur ausnahmsweise zulässig und erfordern stets eine Einzelfallprüfung. Eine Ausnahme liegt vor, wenn
 - städtebauliche Missstände (siehe § 18) vorliegen, die durch die Umstrukturierung in besonderem Maße behoben werden können und anderweitig nicht behoben werden können,
 - der/die Vorhabenträger:in bereit ist, die Umstrukturierung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens umzusetzen und falls erforderlich, zusätzliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen,
 - die Umstrukturierung unter Berücksichtigung der Bestandslage im Hoheitsgebiet der Beteiligten städtebaulich vertretbar ist (Einzelfallprüfung gemäß S. 13) und
 - die Beteiligtenversammlung einen positiven Beschluss zur Umstrukturierung fasst.
3. In der Anwendung der §§ 15 bis 18 gelten die Bestimmungen der §§ 12 bis 13 (Prüf- und Moderationsverfahren) analog.

§ 17 Nutzungsänderungen innerhalb bestehender und genehmigter großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Erweiterter Bestandsschutz II)

1. Die sich aus den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, aus städtebaulichen Vereinbarungen oder aus bestandskräftigen Nutzungsgenehmigungen ergebenden Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt bzw. für einzelne Anlagentypen (nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) müssen im Rahmen der Umstrukturierung eingehalten werden. Liegen sortimentsbezogene Festsetzungen, Vereinbarungen oder Genehmigungen vor, so sind diese gemäß der Sortimentsliste der Besonderen Arbeitsgemeinschaft einzelnen Anlagentypen zuzuordnen.
2. Verschiebungen der Verkaufsflächengrößen für einzelne Sortimente sind innerhalb der Anlagentypen möglich.
3. Eine Verschiebung der Verkaufsflächengrößen innerhalb des Anlagentyps nahversorgungsrelevante Sortimente von „Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren“ zu Gunsten der „Drogeriewaren (inkl. Kosmetik, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel)“ ist nicht zulässig.
4. Zulässig ist eine Flächenspende der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zu Gunsten der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Durch die Flächenspende darf sich die zulässige Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente erhöhen.
5. Eine Flächenspende von zentrenrelevanten zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in Abhängigkeit der Einzelfallprüfung möglich.

§ 18 Städtebauliche Missstände

1. Beurteilungsgrundlage, ob städtebauliche Missstände vorliegen und ob diese durch die Umstrukturierung eines Bestandsbetriebes beseitigt werden können, sind u. a. die einschlägigen Regelungen des § 136 (2) bis (4) BauGB.
2. Für die Beurteilung städtebaulicher Missstände kommt es auf die derzeitige oder künftige Funktion des Gebietes an. Vorhandene Untersuchungen in Form von Vorbereitenden Untersuchungen, städtebaulichen Rahmenplänen oder städtebaulichen Entwicklungskonzepten sind in der Beurteilung deshalb in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Schlussbestimmungen

§§ 19-24

§ 19 Fortschreibung der Arbeitsgrundlagen und Instrumente

1. Die Beteiligten verpflichten sich ihre Arbeitsgrundlagen und Instrumente regelmäßig sowie bei Bedarf fortzuschreiben. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der schriftlichen Zustimmung aller Beteiligten.
2. Das Interkommunale Entwicklungskonzept ist mindestens alle 10 Jahre fortzuschreiben.

§ 20 Überwachung der Zielabweichung, Evaluation

1. Das Projektmanagement dokumentiert die Ergebnisse der durchgeführten Prüf- und Moderationsverfahren.
2. Die Beteiligten verpflichten sich, die Arbeit der Besonderen Arbeitsgemeinschaft in regelmäßigen Abständen einer externen Evaluation unterziehen zu lassen. Zwischen den einzelnen Evaluationen sollen nicht mehr als 10 Jahre liegen.

§ 21 Finanzierung

1. Ergeben sich aus den Beschlüssen der Beteiligtenversammlung Kosten für die Besondere Arbeitsgemeinschaft, so ist mittels Beschluss festzulegen, wie diese Kosten aufgeschlüsselt und verteilt werden sollen. Sofern die Vereinbarung im Einzelfall zu der Aufschlüsselung und Verteilung der Kosten keine Festsetzungen trifft, müssen die Beteiligten eine einvernehmliche Regelung hierzu finden.
2. Beschlüsse mit Finanzierungsbedarf erlangen erst mit der Zustimmung aller Beteiligten über die Kostenübernahme Gültigkeit.

§ 22 Fortführung, Kündigung, Abmahnung, Auseinandersetzung, Erweiterung

1. Die Fortführung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft erfolgt vom 01.06.2022 an auf unbestimmte Zeit. Die Beteiligten haben mit dreimonatiger Kündigungsfrist das Recht zur ordentlichen Kündigung zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres. Die Kündigung ist in schriftlicher Form an die jeweils vorsitzende Kommune sowie in Kopie an die Geschäftsstelle zu richten.
2. Das Recht jedes Beteiligten zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt (außerordentliche Kündigung).
3. Verstößt eine Beteiligte gegen die sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Pflichten, so können die übrigen Beteiligten dieser Beteiligten auf Basis eines einstimmigen Beschlusses (ohne die Stimme(n) der abzumahnenden Beteiligten) eine Abmahnung erteilen.

4. Verstößt eine Beteiligte wiederholt und trotz erfolgter Abmahnung gegen die sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Pflichten, so können die übrigen Beteiligten dieser Beteiligten auf Basis eines einstimmigen Beschlusses (ohne die Stimme(n) der zu kündigenden Beteiligten) kündigen.
5. Realisiert eine der Beteiligten ein abstimmungspflichtiges und nicht interkommunal abgestimmtes Vorhaben, so können die übrigen Beteiligten auf Basis eines einstimmigen Beschlusses (ohne die Stimme(n) der zu kündigenden Beteiligten) dieser Beteiligten kündigen. Im Übrigen behalten sich die anderen Beteiligten rechtliche Schritte gegen das Vorhaben vor.
6. Beim Ausscheiden einer der Beteiligten bleibt die Besondere Arbeitsgemeinschaft weiter bestehen.

§ 23 Bestandteile der Vereinbarung

Folgende Anlagen sind Bestandteile der Vereinbarung:

- Anlage 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der ARGE B²H² (IEK 2022)
- Anlage 2: Standortatlas
- Anlage 3: Sortimentsliste
- Anlage 4: Ansiedlungs- und Steuerungsregelungen
- Anlage 5: Ablaufschema Prüf- und Moderationsverfahren
- Anlage 6: Checkliste Auswirkungsanalyse

§ 24 Wirksamwerden

Die Vereinbarung wurde von den zuständigen Gremien der Beteiligten beschlossen am:

Stadt Bamberg: 15.02.2023	Gemeinde Bischberg: 08.12.2022
Stadt Hallstadt: 14.12.2022	Markt Hirschaid: 31.01.2023

Mit Unterzeichnung der Vereinbarung wird diese wirksam. Die Vereinbarung vom Mai 2017 tritt damit außer Kraft.



Stadt Bamberg
Oberbürgermeister Andreas Starke



Stadt Hallstadt
1. Bürgermeister Thomas Söder



Gemeinde Bischberg
1. Bürgermeister Michael Dütsch



Markt Hirschaid
1. Bürgermeister Klaus Homann

Anlagen

zur ARGE-Vereinbarung

Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der ARGE B²H²

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung im ARGE-Gebiet sind für die kommenden Jahre zu formulieren:

Erhaltung und Stärkung der regionalen Versorgungsfunktion

Grundsatz: Das Gebiet der ARGE-Kommunen ist starkes wirtschaftliches Zentrum in einer überwiegend ländlich geprägten Region

- konsequente Weiterentwicklung der B²H²-Kommunen als wettbewerbsfähiger Gesamtstandortverbund
- Stärkung der Wirtschaftskraft in der Region
- Funktionsteilung zwischen Bamberger Innenstadt und den dezentralen Versorgungsschwerpunkten mit überregionaler Bedeutung
- Vermeidung der Wettbewerbsverschärfung, sondern gegenseitige Ergänzung der Standorte

Innenstädte und Ortsmitte schützen, lokale Weiterentwicklung ermöglichen (= City-first-Ansatz)

Grundsatz: Entwicklungsbekenntnis zu den zentralen Versorgungsbereichen und Ortsmitten
Schutz, Stärkung und strategische Weiterentwicklung als attraktive und lebendige Einkaufslage

- Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstädte und Ortsmitten im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich unter (Be-)Achtung der städtebaulichen Strukturen
- Bamberger Innenstadt als
 - „Innenstadt der Region“ mit oberzentraler Funktion
 - dominierende, attraktive, lebendige Einkaufslage
- Innenstädte und Ortsmitten als Identität stiftende Zentren mit individuellen, hochwertigen Handelsangeboten und hoher städtebaulicher Qualität

Verbrauchernahe Grundversorgung sichern und ausbauen

Grundsatz: kurze Wege, Nähe zum Verbraucher, nachhaltige Mobilität, soziale Treffpunkte sichern und entwickeln

- flächendeckende Sicherung, Weiterentwicklung und Ausbau einer bedarfsorientierten, wohnortnahen Grundversorgung in einem polyzentrischen Netz von Nahversorgungsstandorten
- Erhöhung der Attraktivität bestehender und zukünftiger Standorte durch Funktions- und Angebotsbündelungen
- Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie Erreichbarkeit mit dem Umweltverbund (ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß)
- räumliche Versorgungslücke – wenn möglich – durch Neuansiedlungen schließen (Nachverdichtung)

Profilierung der dezentralen Gewerbe- und Industriegebiete

Grundsatz: Gewerbe- und Industriegebiete für Gewerbe und Industrie

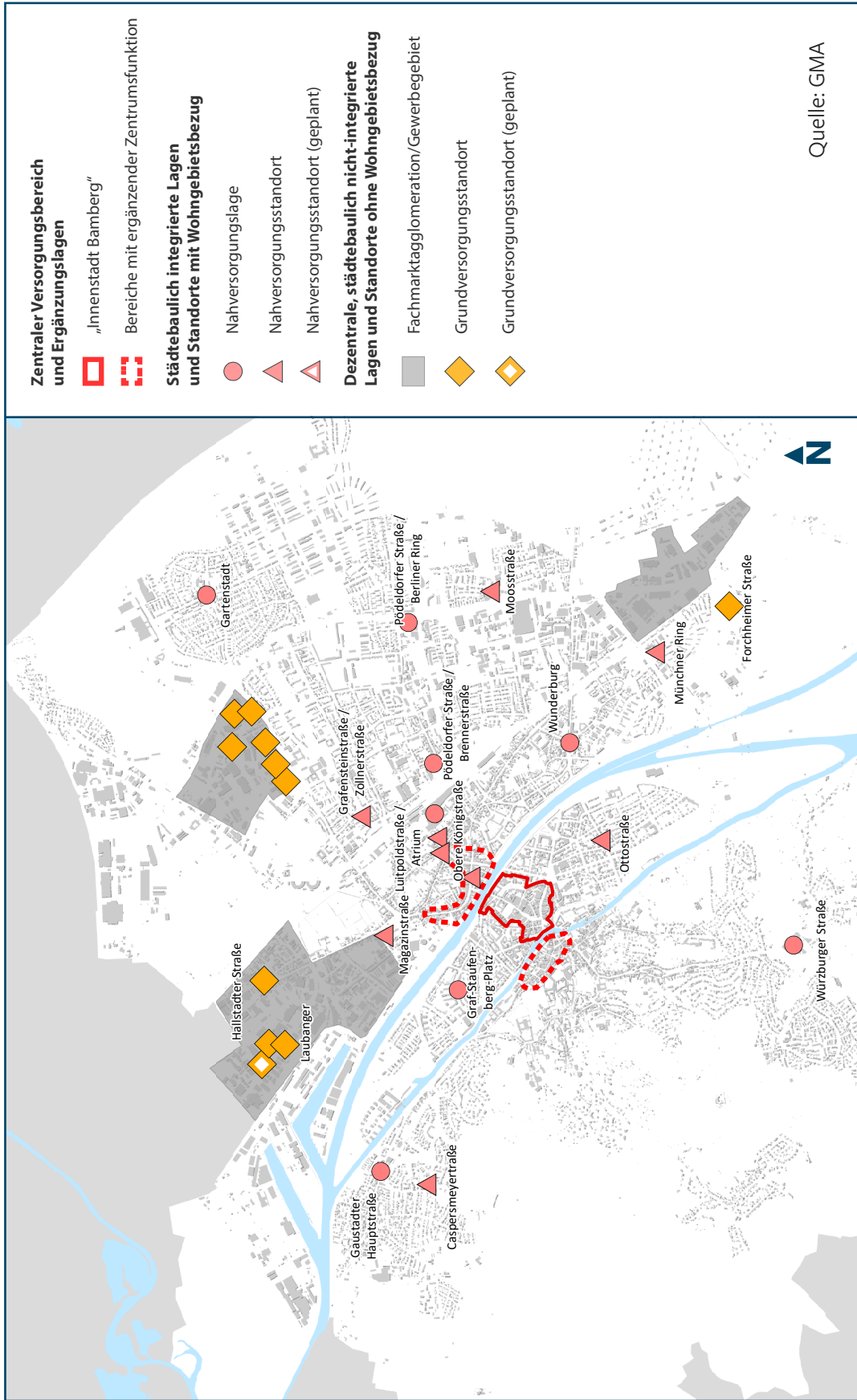
- Sicherung und Entwicklung von Gewerbebeständen durch strategische Gewerbeflächenentwicklung für ortsansässige und neue Gewerbe- und Handwerksbetriebe (vgl. z. B. Rahmenplanung Laubanger)
- konsequente Entwicklung von Wirtschaftsräumen in städtebaulich integrierten Lagen
- standortspezifische Weiterentwicklung der Sortimente des sonstigen Bedarfs, da auch die dezentralen Standorte einen wichtigen Beitrag zur regionalen Versorgungsfunktion leisten; keine innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente über das heutige Maß hinaus
- Reaktion auf aktuelle Handelsentwicklungen (z. B. Verkaufsflächenreduzierung bei stark onlineaffinen Sortimenten) durch Ermöglichung punktueller Schrumpfungüberlegungen bzw. Vorhalten wertvoller Flächen für die gewerbliche Entwicklung

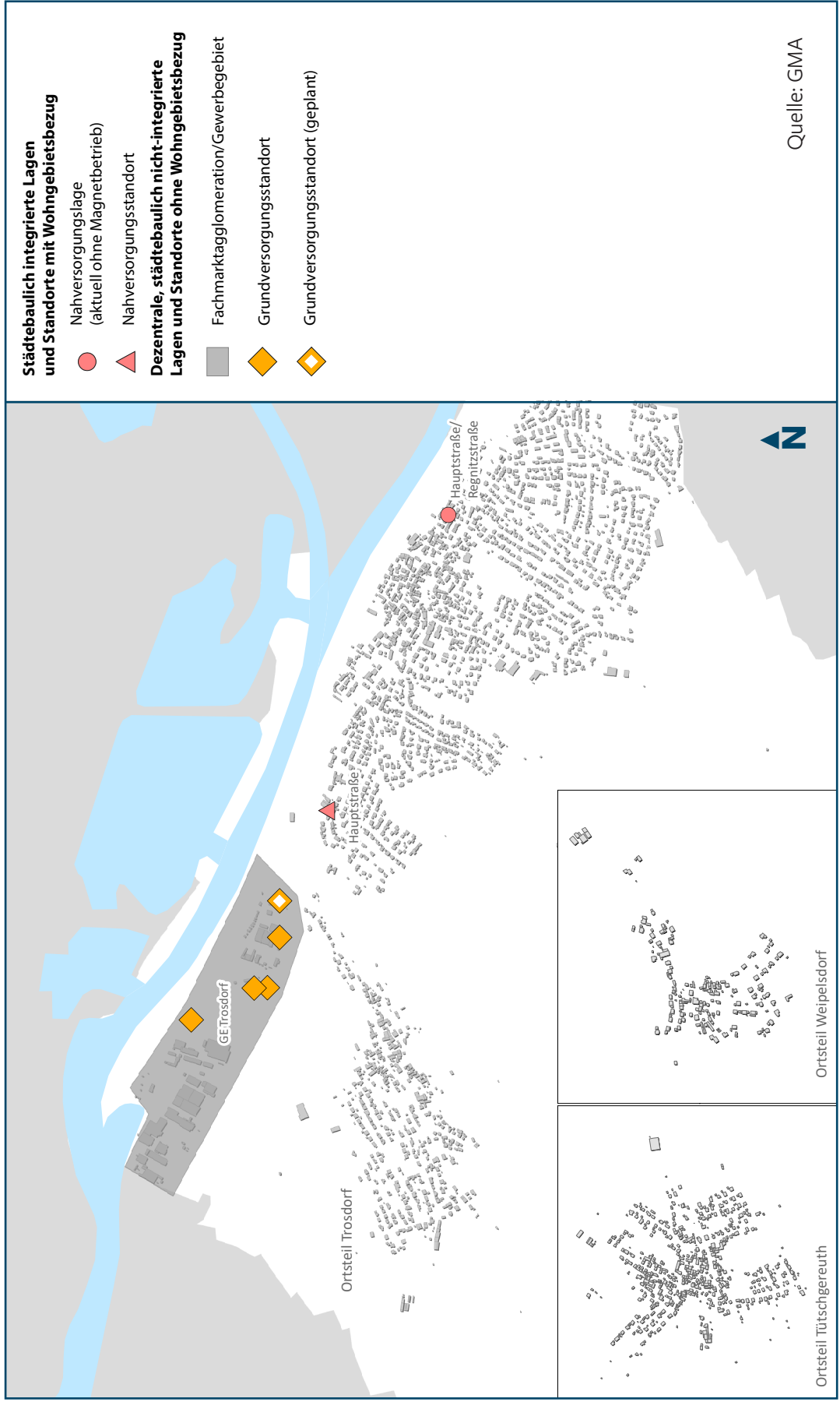
Interkommunales Abstimmungsgebot

Grundsatz: gemeinsam stark in der Region und für die Region

- vertrauensvolle Zusammenarbeit und kurze Kommunikationswege (Basis: ARGE-Vereinbarung)
- Erstellung und Umsetzung städtebaulicher Rahmenpläne
- Anpassung der Bebauungspläne der ARGE-Kommunen an das Standortkonzept
- einheitlicher, an den Maßgaben des IEK orientierter Umgang mit Einzelhandelsvorhaben
- standortangepasste Entwicklungen fördern, „Wildwuchs“ verhindern
- breite Akzeptanz der vereinbarten Ziele
- Stärkung der Gesamtregion

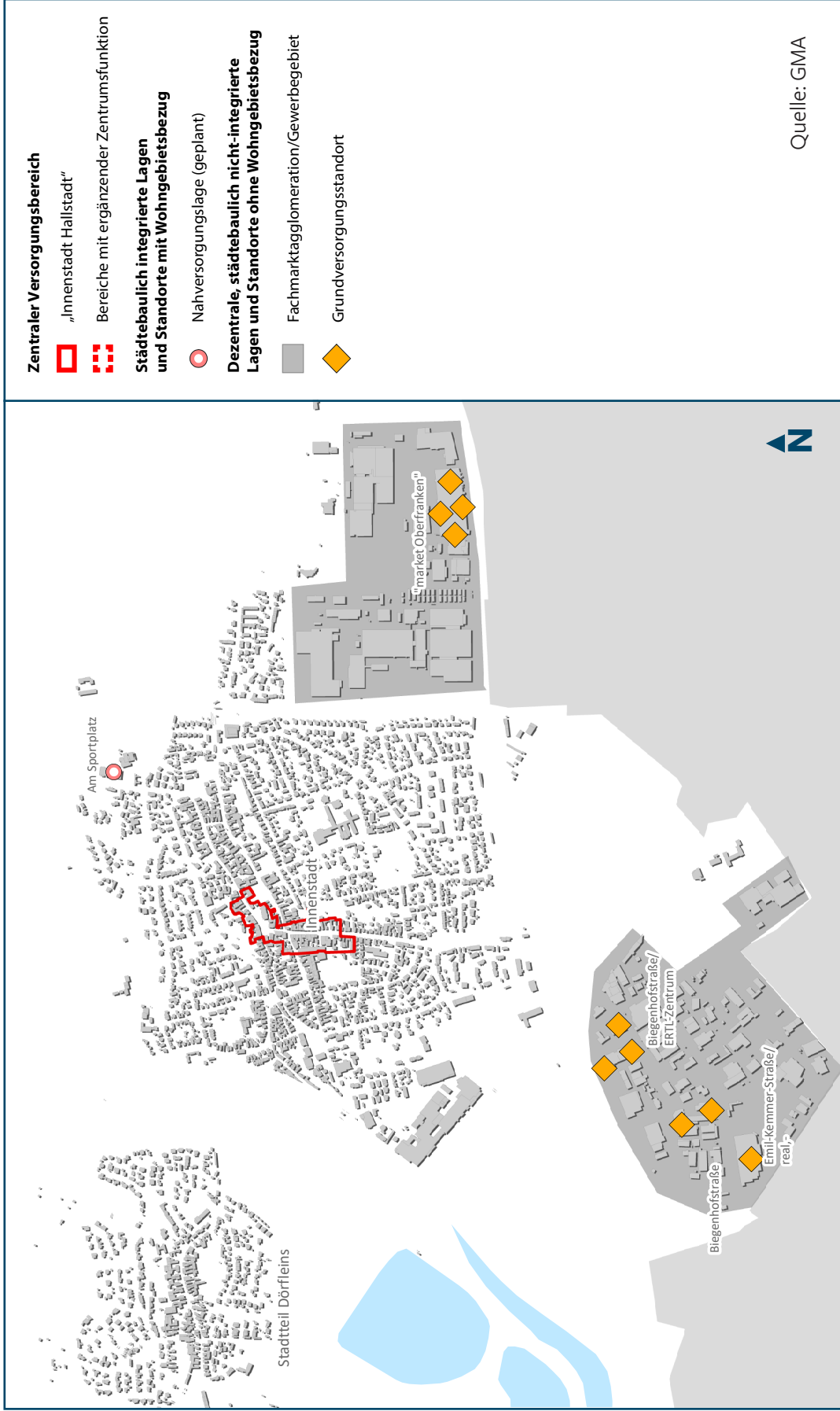
Stadt Bamberg

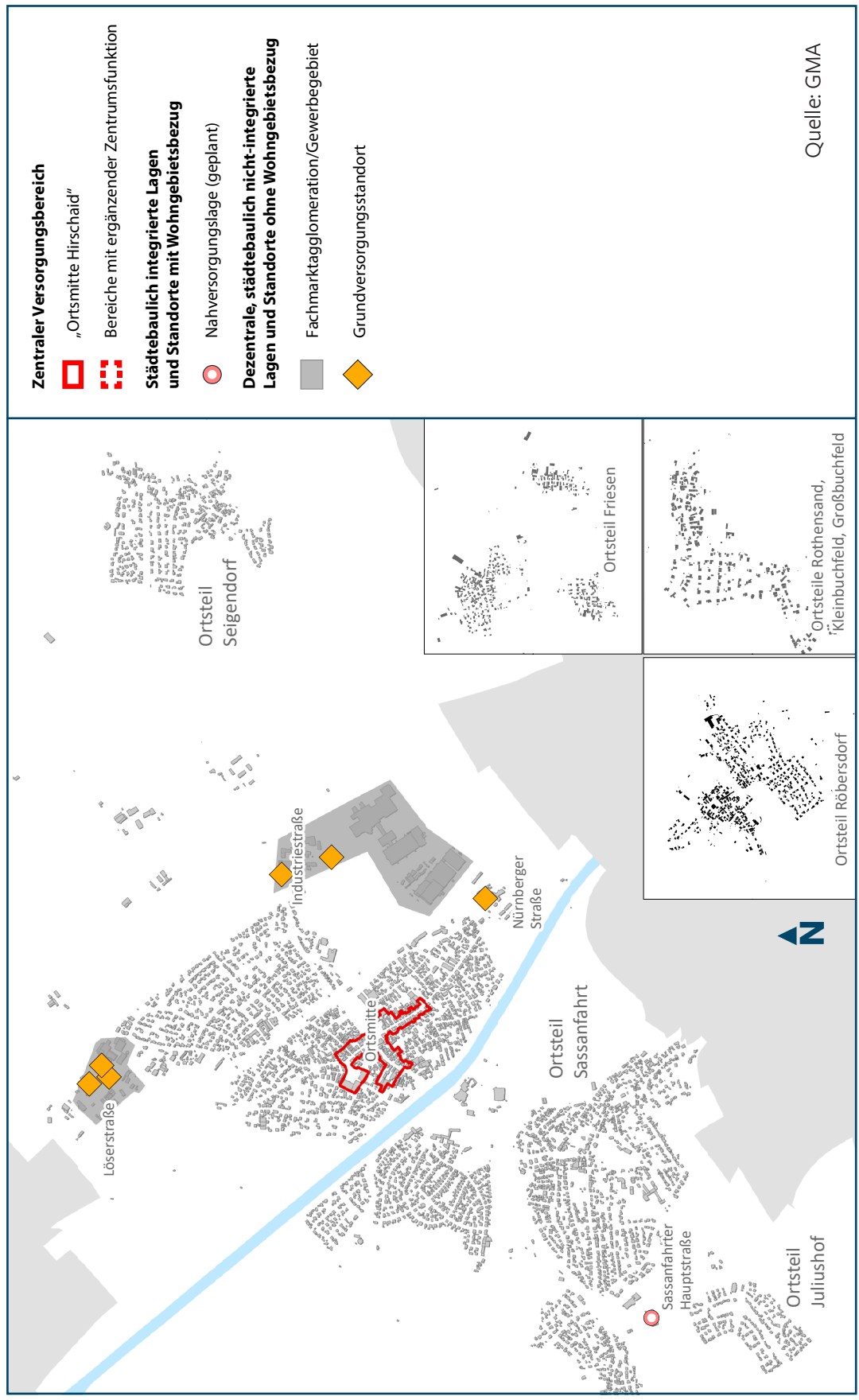




Quelle: GMA

Stadt Hallstadt





Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrelevant)	Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht zentrenrelevant)
<ul style="list-style-type: none"> • Antiquitäten, Kunstgegenstände • Baby- und Kinderartikel (kleinteilig, z. B. Bekleidung) • Bekleidung (gemischtes Sortiment), Wäsche • Brillen und -zubehör/optische Erzeugnisse, Hörgeräte/akustische Erzeugnisse, Feinmechanik • Bücher • Foto und -zubehör • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik • Haus- und Heimtextilien (inkl. Bettwaren, Gardinen, Stoffe, Kurzwaren/Handarbeitsbedarf) • Musikinstrumente, Musikalien • Schuhe, Lederwaren • Spielwaren • Sportartikel inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe, Campingartikel (kleinteilig) • Uhren, Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> • Autoteile und -zubehör (inkl. Reifen) • Baby und Kinderartikel (großteilig, z. B. Kinderwagen, Autositz, Wickelkommode) • Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse inkl. Badeinrichtung • Boote und -zubehör • Campingartikel (großteilig, z. B. Zelte, Campingmöbel) • Elektrogeräte, Haushaltsgeräte (weiße Ware), Büromaschinen • Fahrräder (inkl. E-Antriebe, Lastenräder) sowie -zubehör • Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge • Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Gartenmaschinen (inkl. Zubehör) • Informations- und Telekommunikationstechnologie (inkl. Zubehör; braune Ware) • Lampen/Leuchten (inkl. Zubehör) • Möbel (inkl. Bad-, Büro- und Küchenmöbel, Matratzen) • Sanitätswaren/ medizinisch-orthopädische Produkte • Sportgroßgeräte, Reitsportartikel, Jagd- und Angelbedarf • Unterhaltungselektronik (braune Ware) • Zoologische Artikel (Tiere, Tierbedarf, Tierpflegemittel, ohne Tierfutter) • Sonstige Sortimente (z. B. Erotik, Waffen)
Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrelevant)	<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel / pharmazeutische Produkte (Apothekerwaren) • Blumen/Floristik • Drogeriewaren (inkl. Kosmetik, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel) • Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren) • Papier-, Bastel- und Schreibwaren, Schulbedarf • Tiernahrung • Zeitungen, Zeitschriften

Anlage 4: Ansiedlungs- und Steuerungsregelungen

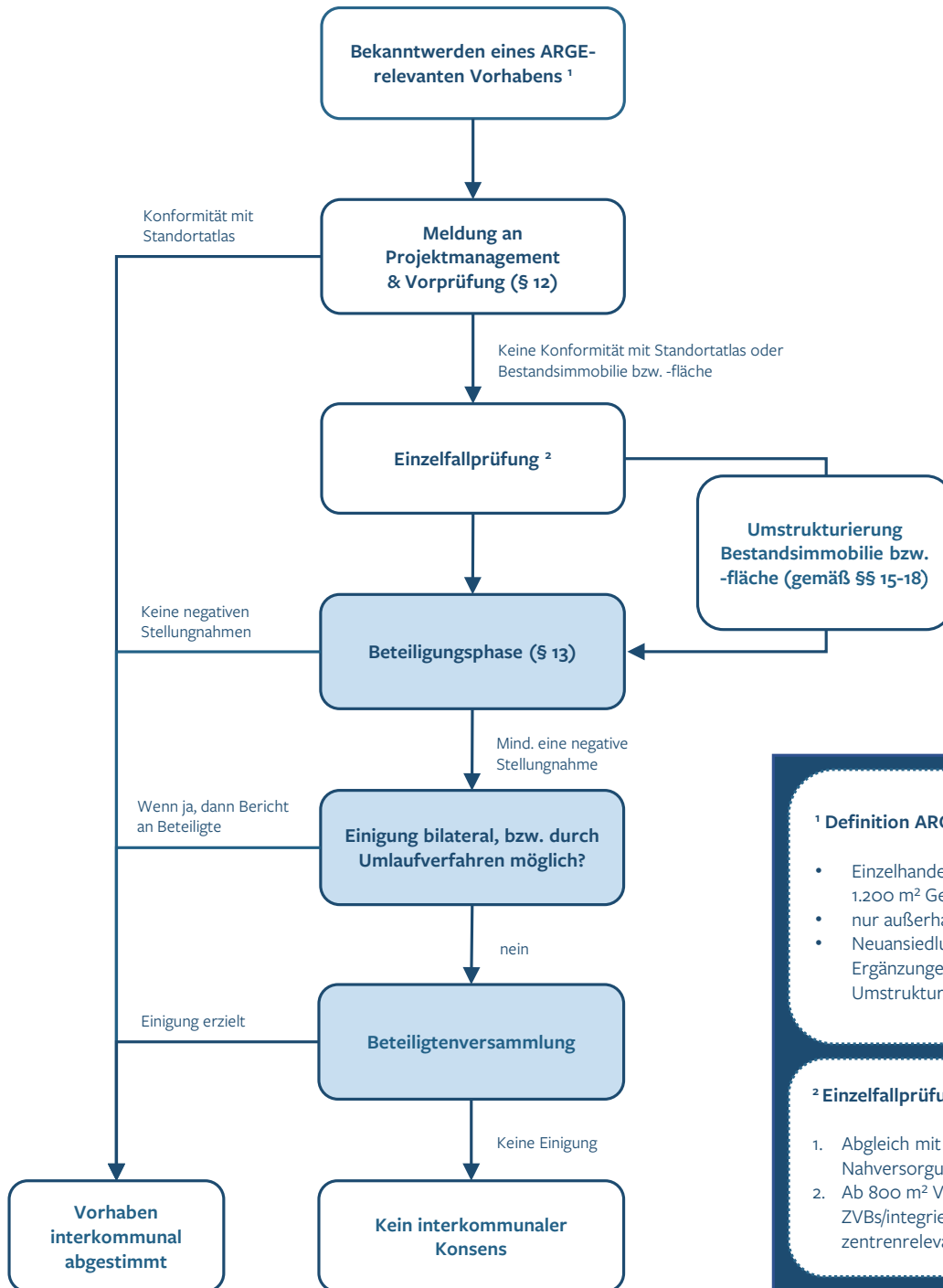
zentraler Versorgungsbereich	Kernsortimente des Innenstadtbedarfs	Kernsortimente des Nahversorgungsbedarfs	Kernsortimente des sonstigen Bedarfs	keine zentralen Versorgungsbereiche
Innenstädte und Ortsmitten	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	
	kleinflächig ¹	kleinflächig und großflächig ²	kleinflächig ¹	städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und -standorte mit Wohngebietsbezug
	keine Ansiedlung (Bestandsschutz) ³	keine Ansiedlung (Bestandsschutz) ³	klein- und großflächig ⁴	dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Standortbereiche ohne Wohngebietsbezug

¹ Einzelfallprüfung erforderlich (Abgleich mit städtebaulichen Zielsetzungen)

² Einzelfallprüfung ab 1.200 m² Verkaufsfläche erforderlich: keine negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und bestehende städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und standorte, Begrenzung der Randsortimente des Innenstadtbedarfs auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (siehe S. 13)

³ Moderate Modernisierungstätigkeiten im Rahmen der Bestandssicherung zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und bestehende städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und standorte induziert werden (Nachweispflicht durch Einzelfallprüfung)

⁴ Begrenzung der Randsortimente des Innenstadtbedarfs auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche



¹ Definition ARGE-relevantes Vorhaben (vgl. § 12)

- Einzelhandelsvorhaben ab 800 m² Gesamt-VKF, bzw. 1.200 m² Gesamt-VKF bei Lebensmittelbetrieben
- nur außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche
- Neuansiedlungen, bauliche Erweiterungen, Ergänzungen von bestehenden Standorten und Umstrukturierungen von Bestandsimmobilien

² Einzelfallprüfung (vgl. S. 13)

1. Abgleich mit ARGE-Zielen, Erhaltung Nahversorgungsschwerpunkt
2. Ab 800 m² VKF bzw. 1.200 m² VKF: Auswirkungen auf ZVBs/integrierte Lagen, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10%

Anlage 6:

Checkliste Auswirkungsanalyse

Checkliste Auswirkungsanalysen für Projekte, die als „interkommunal nicht abgestimmt“ gelten i. S. von § 12 Abs. 5 ARGE-Vereinbarung

I. Grundsätzliches

Auswirkungsanalysen untersuchen und bewerten die Auswirkungen eines bestimmten Vorhabens, die im Ergebnis eines Planungsprozesses zulässig werden und mit deren Realisierung realistischerweise gerechnet werden muss.

In Planungsverfahren, die Baurecht für großflächige Einzelhandelsvorhaben schaffen, wird in aller Regel eine Auswirkungsanalyse einzuholen sein. Dasselbe gilt in Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben, für die die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt oder der Nachweis der Verträglichkeit für Vorhaben im ungeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 3 BauGB erbracht werden soll.

Bei Auswirkungsanalysen liegt der Fokus auf den Auswirkungen des zur Genehmigung gestellten Vorhabens bzw. der durch die Planung zugelassenen Vorhaben auf die bestehende Einzelhandelsausstattung und die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Untersuchungsraum. Besonderer Beachtung kommt dabei den sogenannten „zentralen Versorgungsbereichen“ in der Ansiedlungsgemeinde und in benachbarten Gemeinden zzgl. der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu.

Auswirkungsanalysen dienen grundsätzlich als Informations-, Abwägungs- und Bewertungsgrundlage in Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von Einzelhandelsbetrieben. Es handelt sich somit um Sachverständigengutachten, die nicht über die Genehmigung eines Einzelhandelsprojekts entscheiden oder die Planung abschließend determinieren, aber der Entscheidungsvorbereitung und -findung dienen. Darauf sind auch die Auswirkungsanalysen im Rahmen der Einzelfallprüfung i. S. von § 12 Abs. 4 der ARGE-Vereinbarung auszurichten. Diese ersetzen zunächst keine „erweiterte Auswirkungsanalyse“ im Rahmen des Planungs- bzw. Genehmigungsverfahrens im Rahmen der Bauleitplanung, sondern sind ganz überwiegend auf die Überprüfung möglicher Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in der ARGE B²H² abzustellen. D. h., dass darüber hinausgehende Wirkungen auf weitere Städte und Gemeinden außerhalb des ARGE-Gebietes bzw. negative Wirkungen i. S. der Raumordnung und Landesplanung zunächst ausgeblendet werden und auf die Wirkungen im ARGE-Gebiet abheben. Idealerweise werden darüber hinausgehende Themen (v. a. Wirkungen außerhalb des ARGE-Gebietes, regional- und landesplanerische Wirkungen) bereits eingebunden.

II. Checkliste – Mindestanforderungen

1. Darstellung des Einzelhandelsvorhabens

Das zu beurteilende Einzelhandelsvorhaben ist hinreichend präzise zu beschreiben. Hierbei sind folgende Angaben als Grundlage heranzuziehen:

- Verkaufsflächengröße
- die zu führenden bzw. aktuell geführten Sortimente
- die Aufteilung der Verkaufsfläche nach Sortimentsbereichen
- ergänzende Angaben (z. B. Vertriebsform, Betreiber, Flächenbedarf, Anzahl der Pkw-Stellplätze usw.)
- Baurecht und Rechtsrahmen

2. Marktentwicklung im zu betrachtenden Segment

- Betriebstypen und Entwicklung Marktanteile
- Standortentwicklung
- Einordnung des Vorhabens

3. Standortbeschreibung und -bewertung

- Makrostandort: v. a. Lage im Raum, Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung aller Verkehrsträger, landesplanerische Einordnung und Einordnung gemäß IEK 2022 zzgl. städtisches Konzept (sofern vorhanden), Einwohner zzgl. -prognose, besondere örtliche Situation wie z. B. Arbeitsplatz-, Tourismusstandort, Zentren- und Lagestruktur; Analyse und Bewertung
- Mikrostandort: Lage, baurechtliche Situation, aktuelle Nutzung, Zuschnitt und Größe des Grundstücks, Erschließungssituation und Verkehrsnetz, Umfeldnutzungen, Einsehbarkeit bzw. Aufmerksamkeitswert des Planstandortes, Versorgungsfunktion aktuell und perspektivisch; Analyse und Bewertung

4. Angebots- und Wettbewerbsanalyse

Auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung sind die relevanten Wettbewerber bzw. Anbieter zum Planvorhaben zu erfassen und insbesondere in ihre städtebauliche und nahversorgungsbezogene Einordnung einzuordnen. Hierzu ist ergänzend eine städtebaulich-funktionale Analyse der unterschiedlichen Standorte zugrunde zu legen (einzelbetriebliche Übersicht aller strukturprägenden Anbieter nach Name, Adresse, Verkaufsflächengröße, Sortiment, Leistungsfähigkeit, städtebauliche Einordnung gemäß Standortatlas IEK 2022; Analyse und Beurteilung der zentralen Versorgungsbereiche zzgl. Nahversorgungslagen und ihrer Bewertung (z. B. Vorschädigung, Robustheit, Funktionsfähigkeit, Magnetbetriebe und ihre Leistungsfähigkeit usw.); Übersicht über das Angebot nach unterschiedlichen Standortlagen).

5. Kaufkraft- und Nachfrageanalyse

- Abgrenzung des Einzugsgebietes gemäß aktuellsten wissenschaftlichen Standards und Methoden und Kriterien (v. a. Projektkonzeption und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung; Eigenschaften des Mikrostandortes unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen auf Basis von Fahrzeitisochronen / generelle Anziehungskraft des Standortes, z. B. auf Basis von Befragungen, Analogieschlüssen); projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation (vgl. Pkt. 4); insbesondere Lage, Erreichbarkeit anderer projektrelevanter Anbieter zzgl. Filialnetz des jeweiligen Betreibers usw.; Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)
- Ermittlung des planobjektrelevanten Nachfragepotenzials (Kaufkraft über durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben, lokaler Kaufkraftkoeffizient und Anzahl der Einwohner, Anzahl der Einwohner (unter Berücksichtigung der Angaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020)

6. Aussagen zu möglichen Auswirkungen (= Auswirkungsanalyse)

- Ermittlung des Planumsatzes über das Marktanteilkonzept
- Prognose veränderter Kaufkraftströme und infolge Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Einzelhandelslagen (≠ Wettbewerber) nach dem Prinzip des Gravitationsmodells, wobei insbesondere als Berechnungsfaktoren ist Attraktivität der jeweiligen Angebots- und Wettbewerbsstandorte sowie der Distanzwiderstand zugrunde zu legen ist.
- Fazit: Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen

Quelle: GMA

