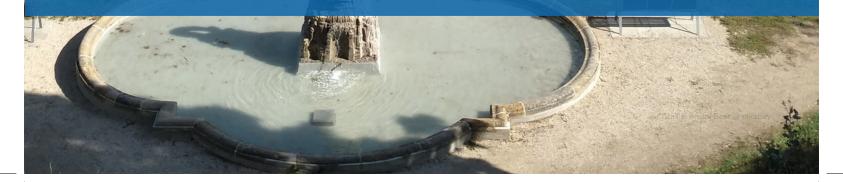


Fortschreibung des interkommunalen Entwicklungskonzepts für die Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE B²H²)





Inhaltsverzeichnis

04	Grundlagen	22	Stärken- und Schwächenprofil
05	Neue Herausforderungen	23	Entwicklungsperspektiven
06	Die Aufgabe der B²H²	24	Entwicklungskonzept B ² H ²
07	Handelsbestand B ² H ²	26	Die Sortimentsliste
10	Handelsbestand Bamberg	27	Das Standortkonzept
12	Handelsbestand Bischberg	28	Steuerungsempfehlungen
14	Handelsbestand Hallstadt	29	Empfehlungen zur Umsetzung
16	Handelsbestand Hirschaid		
18	Nachfragesituation		
20	Verkaufsflächenausstattung		
21	Zentralitätskennziffer		

Grundlagen

ie Kommunen Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid steuern ihre Einzelhandels- und Standortentwicklung bereits seit 2002 im Rahmen einer "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 fachliche Arbeitsgrundlage der Arbeitsgemeinschaft bildete das Interkommunale Entwicklungskonzept (IEK) aus dem Jahr 2011. Um den zwischenzeitlichen Marktentwicklungen im Sinne einer zukunftssicheren Bauleitplanung Rechnung zu tragen, erteilte die Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (im Folgenden ARGE B²H²) der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, den Auftrag zur Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzepts (IEK) unter Berücksichtigung der mittlerweile vollzogenen Entwicklungen.

Unter Einzelhandelsgesichtspunkten stellt der Gewerbepark "Laubanger" auf Bamberger und Hallstadter Gemarkung die größte Einzelhandelskonzentration im Gebiet dar; dort wird auch ein hoher Anteil nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Sortimente angeboten. Die von der UNESCO als Welterbe ausgezeichnete Bamberger Altstadt bzw. Innen-stadt weist eine hohe Versorgungsbedeutung auf, die weit über das Gebiet der besonderen Arbeitsgemeinschaft ausstrahlt.

Trotz der positiven Entwicklung auch an den Wettbewerbsstandorten (z. B. Erlangen / Fürth, Nürnberg), aber auch im Umland, besitzt der Untersuchungsraum nach wie vor eine hohe regionale Bedeutung.

Die Kommunen Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid mit ihren knapp 105.000 Einwohnern (Stand 30.09.2020) steuern ihre Einzelhandels- und Standortentwicklung bereits seit 2002 im Rahmen einer 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 Prüfund Moderationsverfahren sowie den Umgang mit Bestandsimmobilien und Bestandsflächen regelt.

Die fachliche Arbeitsgrundlage der ARGE B²H² wurde mit dem aktuellen interkommunalen Entwicklungskonzept (beschlossen 2022 / 2023 durch die ARGE-Mitgliederversammlung sowie die politischen Gremien der Mitgliederkommunen) auf eine zukunftsfähige Basis aufgestellt.

Ergänzend zur Fortschreibung des interkommunalen Entwicklungskonzeptes erfolgte eine umfassende Baurechtsanalyse einer exemplarischen Auswahl von Bebauungsplänen der einzelnen ARGE-Kommunen. Im Fokus der Auswertungen standen mögliche einzelhandelsbezogene Entwicklungspotenziale im Kontext aktueller Anforderungen an rechtsgültige Bebauungspläne. Außerdem wurden an ausgewählten Einzelhandelsstandorten in den ARGE-Kommunen mögliche Nachverdichtungspotenziale (z. B. Aufstockung oder Einbindung weiterer Nutzungen wie Wohnen, soziale und private Dienstleistungen) untersucht und mögliche Entwicklungsperspektiven für diese Standorte formuliert.¹



GMA - Aufnahme 2022

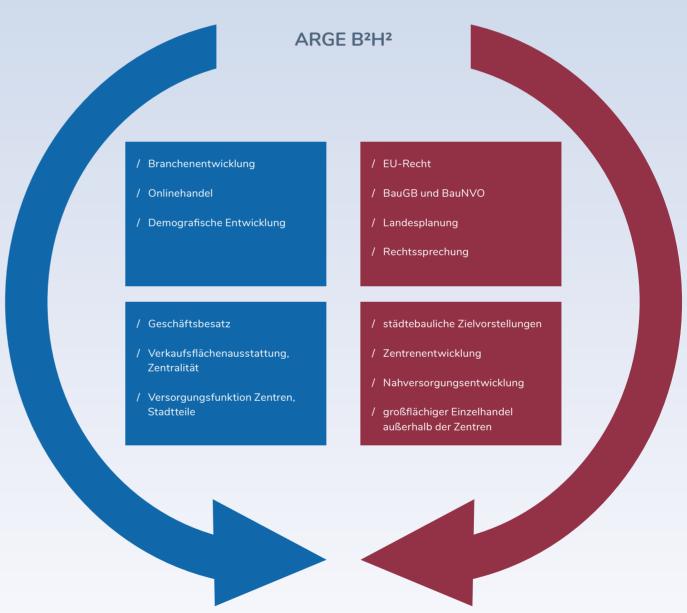


Quelle: Stadt Hallstadt 2022

Neue Herausforderungen

ie ARGE B²H² beabsichtigt die Fortschreibung der Grundlagen, insbesondere auf Basis von § 22 der AR-GE-Vereinbarung, wonach das Konzept mindestens alle zehn Jahre fortzuschreiben ist. Die Fortschreibung hat drei zentrale Herausforderungen und Fragestellungen zu beantworten:

- Herausforderung 1: Interkommunales Entwicklungskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels
- Herausforderung 2: Veränderte Konsumtrends und Flächenbedarfe
- Herausforderung 3: Planungsrechtliche Instrumente



Steuerung und Koordination IEK B²H² 2021

Integrativer Untersuchungsansatz als Grundlage der IEK-Fortschreibung

GMA - Darstellung 2022

¹ Die Auswertungen können beim Projektmanagement dwplanung eingesehen werden

Die Aufgabe von B²H²

ie kommunalpolitische Bedeutung solcher Konzepte beruht darauf, dass es

- eine vorausschauende Gesamtplanung statt punktueller Einzelfallplanungen sowie das Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven und Spielräumen für einen stadt- und zentrenverträglichen Wettbewerb ermöglicht,
- die politische Konsensbildung fördert (dies gilt v. a. für den sehr heterogenen Untersuchungsraum der Region B²H²) und
- Planungs- und Investitionssicherheit für die privaten Akteure bietet, insbesondere für den Einzelhandel in den Zentren, um sich im Wettbewerb mit dem Einzelhandel außerhalb der Zentren behaupten zu können.

Durch Beschluss der Beteiligtenversammlung der ARGE wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Nur bei einer konsequenten Anwendung der Ansiedlungsregelungen kann das Interkommunale Entwicklungskonzept in vielfacher Weise positiv wirken:

- Es schafft Klarheit für alle Beteiligten.
- Es gewährleistet Berechenbarkeit und Verlässlichkeit der städtischen Entscheidungen und damit auch Planungs- und Investitionssicherheit für Gewerbetreibende, Grundstücks- und Immobilieneigentümer sowie Investoren.
- Es schafft den Rahmen für eine lebendige Innenstadt, funktionsfähige Stadtteilzentren sowie eine wohnortnahe Grundversorgung. Damit werden letztlich öffentliche und private Investitionen in die Stadtgestaltung, die Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Personennahverkehr abgesichert.
- Es leistet als strategisches Instrument einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Die Gliederung des Stadtgebietes anhand verschiedener Einzelhandelslagen und -standorte tragen zur Orientierung der Quartiersbevölkerung bei und begünstigen die Minimierung des Einkaufsverkehrs.



Auftaktworkshop im September 2020



Diskussion des Steuerungskonzepts





Expertenworkshops im Januar 2021

Vorstellung der Analyseergebnisse

Beteiligungsversammlung im Mai 2021





Kommunikationskonzept IEK-Fortschreibung 2021

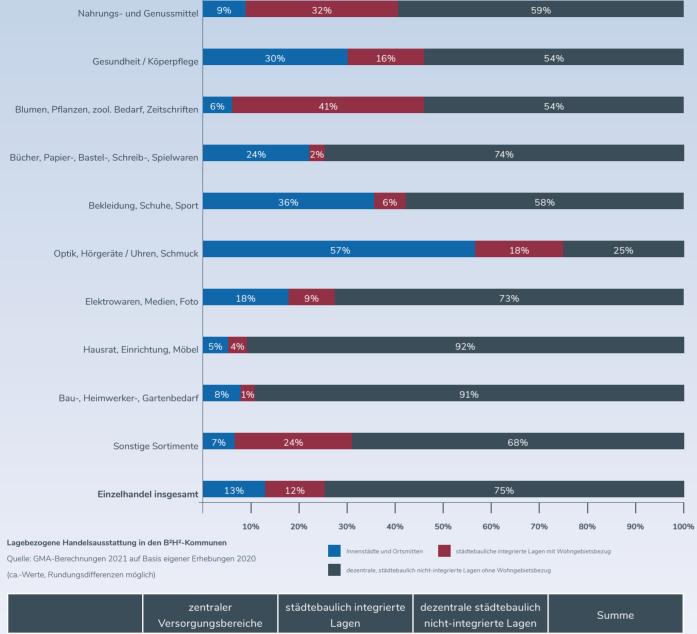
GMA - Darstellung 2022

Handelsbestand B²H²





Zum Zeitpunkt der Erhebungen im Oktober 2020 konnten im ARGE-Projektgebiet insgesamt 938 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rd. 433.325 m² Verkaufsfläche identifiziert werden. Das Umsatzvolumen in Höhe von insgesamt rd. 1.295,9 Mio. € entspricht gemessen an der zur Verfügung stehenden Kaufkraft einer Zentralität von etwa 201 %.



	zentraler Versorgungsbereiche	städtebaulich integrierte Lagen	dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	Summe
Verkaufsfläche 2010	85.800	18.450	274.500	378.750
Verkaufsfläche 2020	54.625	52.150	326.550	433.325
Absolute Veränderungen	- 31.175	+ 33.700	+ 52.050	+ 54.575
Realtive Veränderungen	- 36 %	+ 183 %	+ 19 %	+ 14 %

Lagebezogene Verkaufsflächenveränderungen 2010-2020

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 auf Basis eigener Erhebungen 2020 und Datengrundlage 2010 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

	2010	2020	Absolute Veränderung	Relative Veränderung
Betriebsanzahl	1.160	938	- 222	- 19 %
Verkaufsfläche, davon	378.750 m²	433.325 m²	+ 54.575	+ 14 %
Lebensmittel	63.750 m²	79.110 m²	+ 15.360 m²	+ 24 %
Nicht-Lebensmittel	315.000 m²	354.215 m²	+ 39.215 m²	+ 12 %
Bamberg	209.500 m ²	215.940 m²	+ 6.440 m²	+ 3 %
Bischberg	15.150 m²	16.670 m²	+ 3.520 m ²	+ 23 %
Hallstadt	79.825 m²	98.905 m²	+ 19.080 m²	+ 24 %
Hirschaid*	74.275 m²	99.810 m²	+ 25.535 m²	+ 34 %
Betriebsgröße (Ø)	330 m²	460 m²	+ 130 m²	+ 39 %
Einzelhandelsumsatz, davon	1.061,0 Mio. €	1.295,9 Mio. €	+ 234,7 Mio. €	+ 22 %
Lebensmittel	294,1 Mio. €	367,7 Mio. €	73,6 Mio. €	+ 25 %
Nicht-Lebensmittel	766,9 Mio. €	928,2 Mio. €	161,3 Mio. €	+ 21 %
Bamberg	608,4 Mio. €	705,2 Mio. €	+ 96,8 Mio. €	+ 16 %
Bischberg	40,0 Mio. €	63,0 Mio. €	+ 23,0 Mio. €	+ 58 %
Hallstadt	236,6 Mio. €	315,0 Mio. €	+ 78,4 Mio. €	+ 33 %
Hirschaid*	176,0 Mio. €	212,7 Mio. €	+ 36,7 Mio. €	+ 21 %
Flächenproduktivität	2.800 €/m² VK	2.990 €/m² VK	+ 190 €/m² VK	+ 7 %
Einzelhandelsrelavnte Kaufkraft p. P.	5.350 €	6.210€	+ 860 €	+ 16 %
Zentralität	200 %	200 %	± 0 %-Punkte	± 0 %

Entwicklung der Handelsausstattung im ARGE-Projekt 2010-2020

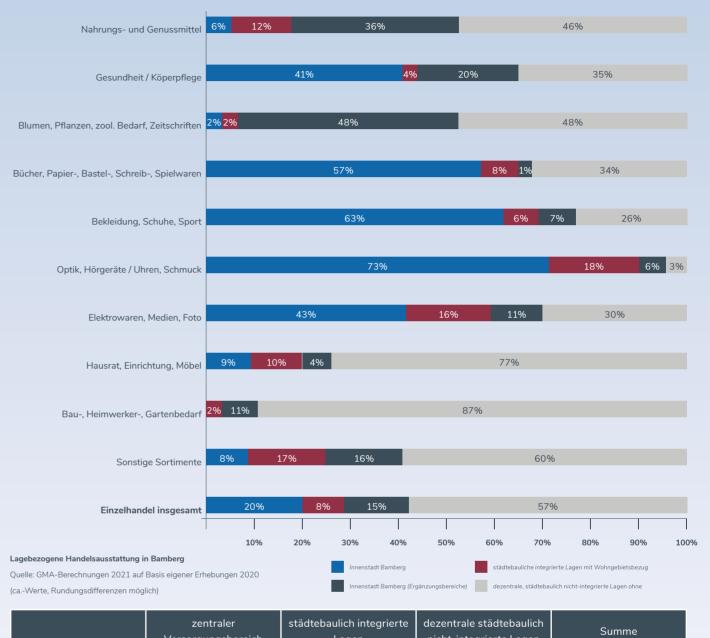
^{*}Der sprunghafte Verkaufsflächen- und Umsatzanstieg in Hirschaid ist auf eine Verkaufsflächenbereinigung im Möbelsegment zurückzuführen. Quelle: GMA-Berechnungen 2021 auf Basis eigener Erhebungen 2020 und Datengrundlage 2010 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Handelsbestand Bamberg





Zum Zeitpunkt der Erhebungen im Oktober 2020 konnten in der Stadt Bamberg insgesamt **696 Einzelhandelsbetriebe** mit zusammen **rd. 215.940 m² Verkaufsfläche** identifiziert werden. Das Umsatzvolumen in Höhe von insgesamt **rd. 705,2 Mio. €** entspricht gemessen an der zur Verfügung stehenden Kaufkraft einer Zentralität von etwa 147 %.



	zentraler Versorgungsbereich	städtebaulich integrierte Lagen	dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	Summe
Verkaufsfläche 2010	66.000	24.875	118.025	209.500
Verkaufsfläche 2020	43.080	49.965	122.895	215.940
Absolute Veränderungen	- 22.920	+ 25.090	+ 4.270	+ 6.440
Realtive Veränderungen	- 35 %	+ 100 %	+ 4 %	+ 3 %

Lagebezogene Verkaufsflächenveränderungen 2010-2020

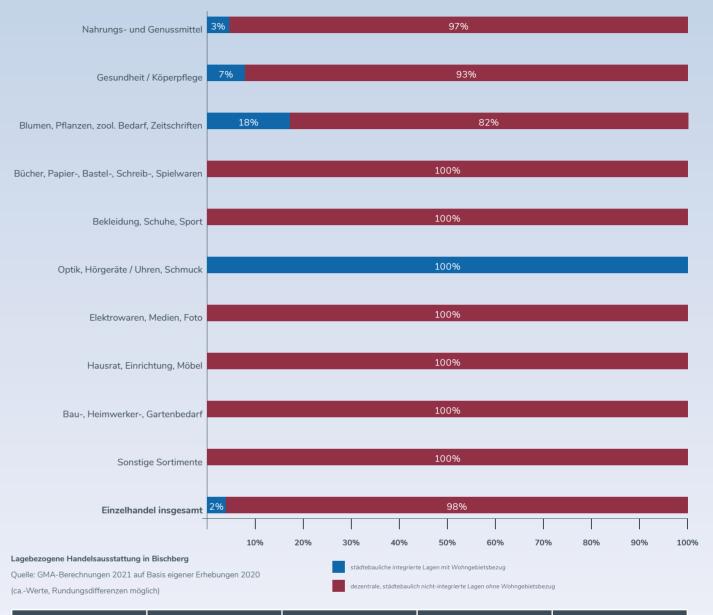
Quelle: GMA-Berechnungen 2021 auf Basis eigener Erhebungen 2020 und Datengrundlage 2010 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Handelsbestand Bischberg





Zum Zeitpunkt der Erhebungen im Oktober 2020 konnten in der Gemeinde Bischberg insgesamt **29 Einzelhandelsbetriebe** mit zusammen **rd. 18.670 m² Verkaufsfläche** identifiziert werden. Das Umsatzvolumen in Höhe von insgesamt **rd. 63,0 Mio. €** entspricht gemessen an der zur Verfügung stehenden Kaufkraft einer Zentralität von etwa 162 %.



	zentraler Versorgungsbereich	städtebaulich integrierte Lagen	dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	Summe
Verkaufsfläche 2010	275	1.275	13.600	15.150
Verkaufsfläche 2020	0	405	18.265	18.670
Absolute Veränderungen	- 275*	- 870**	+ 4.665	+ 3.520
Realtive Veränderungen	- 100 %*	+ 68 %**	+ 34 %	+ 23 %

agebezogene Verkaufsflächenveränderungen 2010-2020

^{*} Auflösung des zentralen Versorgungsbereichs (2020), ** Geplante Neueröffnung von Aldi nach Umbau auf 1.200 m² VK im Sommer 2021.

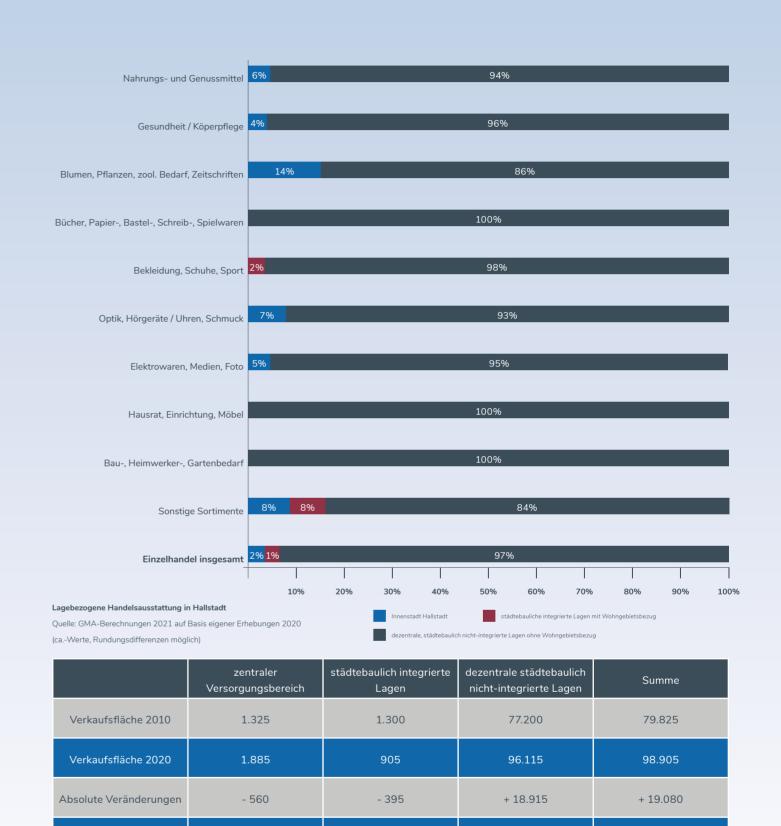
Quelle: GMA-Berechnungen 2021 auf Basis eigener Erhebungen 2020 und Datengrundlage 2010 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Handelsbestand Hallstadt





Zum Zeitpunkt der Erhebungen im Oktober 2020 konnten in der Stadt Hallstadt insgesamt **147 Einzelhandelsbetriebe** mit zusammen **rd. 98.905 m² Verkaufsfläche** identifiziert werden. Das Umsatzvolumen in Höhe von insgesamt **rd. 315,0 Mio. €** entspricht gemessen an der zur Verfügung stehenden Kaufkraft einer Zentralität von etwa 581 %.



+ 30 %

+ 25 %

+ 24 %

Lagebezogene Verkaufsflächenveränderungen 2010-2020

Realtive Veränderungen

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 auf Basis eigener Erhebungen 2020 und Datengrundlage 2010 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

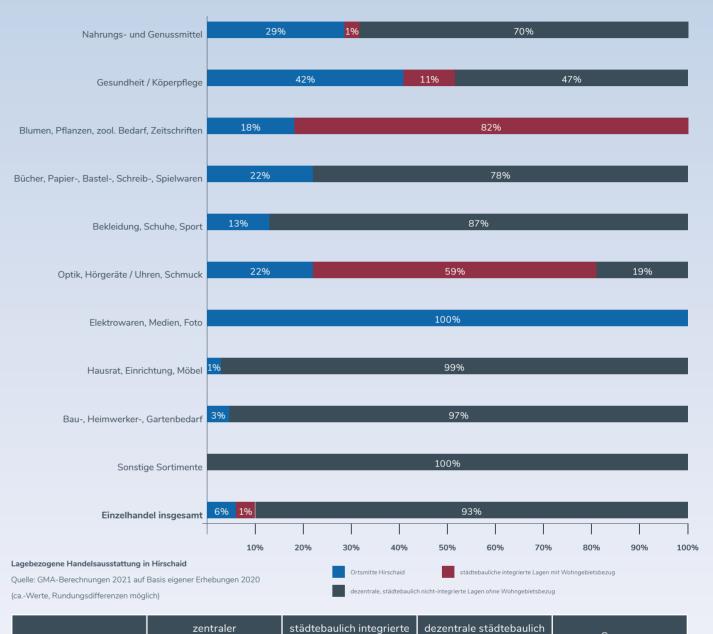
- 42 %

Handelsbestand Hirschaid





Zum Zeitpunkt der Erhebungen im Oktober 2020 konnten im Markt Hirschaid insgesamt **66 Einzelhandelsbetriebe** mit zusammen **rd. 99.810 m² Verkaufsfläche** identifiziert werden. Das Umsatzvolumen in Höhe von insgesamt **rd. 212,7 Mio. €** entspricht gemessen an der zur Verfügung stehenden Kaufkraft einer Zentralität von etwa 272 %.



	zentraler Versorgungsbereich	städtebaulich integrierte Lagen	dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	Summe
Verkaufsfläche 2010	7.400	1.800	65.075	74.275
Verkaufsfläche 2020	6.155	3.380	90.275	99.810
Absolute Veränderungen	- 1.245	+ 1.580	+ 25.200*	+ 25.535
Realtive Veränderungen	- 17 %	+ 88 %	+ 39 %*	+ 34 %

Lagebezogene Verkaufsflächenveränderungen 2010-2020

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 auf Basis eigener Erhebungen 2020 und Datengrundlage 2010 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

^{*} Bereinigung der 2010 erfassten Verkaufsflächen im Möbel- und Einrichtungssegment

Nachfragesituation

n der ARGE-Region leben zum Fortschreibungszeitpunkt insgesamt rd. 103.590 Personen. Diese verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Kommunen:

/ Bamberg: rd. 76.310 Einwohner

/ Bischberg: rd. 6.115 Einwohner

/ Hallstadt: rd. 8.720 Einwohner

/ Hirschaid: rd. 12.445 Einwohner

Gegenüber 2011 ist ein Bevölkerungsanstieg in den ARGE-Kommunen um rd. 6.755 Personen bzw. + 7 % festzustellen.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland 2020 bei

/ ca. 6.210 € / Jahr.

Davon entfallen auf

/ Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.285 € / Jahr

/ Nichtlebensmittel ca. 3.925 € / Jahr

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Dieser beträgt für

/ Bamberg: **101,5**

/ Bischberg: **102,7**

/ Hallstadt: **100,0**

/ Hirschaid: **101,0**

und liegt somit mehrheitlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100)¹. Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der lokalen Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich für die ARGE-Region ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von 652,4 Mio. €.

1 = Quelle: MB Research (2020): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020 in Deutschland. Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

Branchen	ARGE in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	240,0		
Gesundheit/Körperpflege	49,0		
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	21,2		
Summe kurzfristiger Bedarf	310,2		
Bücher, PBS, Spielwaren	26,5		
Bekleidung	26,5 54,6		
Schuhe	15,0		
Sport ¹	7,7		
Summe mittelfristiger Bedarf	103,9		
Elektrowaren, Medien, Foto	60,0		
Hausrat, Einrichtung, Möbel	65,9		
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	55,9		
Optik, Hörgeräte/Uhren, Schmuck	16,9		
Sonstige Sortimente ²	39,6		
Summe langfristiger Bedarf	238,3		
Nichtlebensmittel	412,4		
Summe Einzelhandel	652,4		

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der ARGE

- 1 = Sportbekleidung, -schuhe; ohne Sportgroßgeräte
- 2 = Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel; weiter auch Waffen, Erotik)

Quelle: GMA-Berechnung 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

	Bamberg	Bischberg	Hallstadt	Hirschaid		
Branchen	in Mio. €					
Nahrungs- und Genussmittel	177,0	14,4	19,9	28,7		
Gesundheit/Körperpflege	36,1	2,9	4,1	5,9		
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	15,6	1,3	1,8	2,5		
Summe kurzfristiger Bedarf	228,7	18,6	25,8	37,1		
Bücher, PBS, Spielwaren	19,5	1,6	2,2	3,2		
Bekleidung	40,3	3,3	4,5	6,5		
Schuhe	11,1	0,9	1,2	1,8		
Sport ¹	5,7	0,5	0,6	0,9		
Summe mittelfristiger Bedarf	76,6	6,2	8,6	12,5		
Elektrowaren, Medien, Foto	44,2	3,6	5,0	7,2		
Hausrat, Einrichtung, Möbel	48,6	3,9	5,5	7,9		
Bau-, Heimwerker-, Gar- tenbedarf, Teppiche	41,3	3,3	4,6	6,7		
Optik, Akustik/Uhren, Schmuck	12,5	1,0	1,4	2,0		
Sonstige Sortimente ²	29,2	2,4	3,3	4,7		
Summe langfristiger Bedarf	175,8	14,2	19,8	28,5		
Nichtlebensmittel	304,1	24,6	34,3	49,4		
Summe Einzelhandel	481,0	39,0	54,2	78,1		

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der ARGE

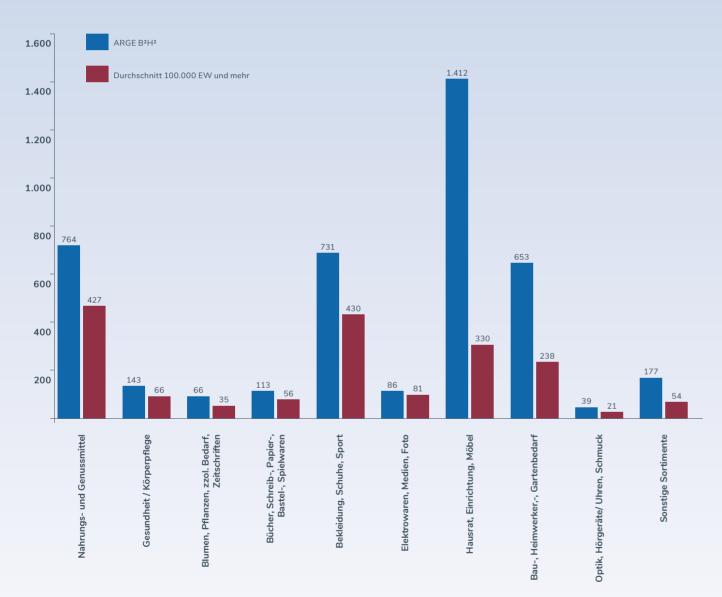
- 1 = Sportbekleidung, -schuhe; ohne Sportgroßgeräte
- 2 = Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel; weiter auch Waffen, Erotik)

 Quelle: GMA-Berechnung 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Verkaufsflächenausstattung

ie Verkaufsflächenausstattung in der ARGE-Region liegt im Vergleich zu Durchschnittswerten der GMA-Kennziffernstudie in sämtlichen Sortimentsbereichen über den Durchschnittswerten von Vergleichsstädten mit über 100.000 Einwohnern. Dies wird insbesondere in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe, Sport, Hausrat, Einrichtung, Möbel sowie Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf deutlich.

Somit ergeben sich – rein rechnerisch – kaum branchenspezifische Entwicklungspotenziale für die Einzelhandelsausstattung der ARGE-Region. Relativierend muss jedoch die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels in die Bewertung eingestellt werden, die sich künftig deutlich stärker als bislang ("Corona-Effekt") auf die Handelsentwicklung auswirken wird.



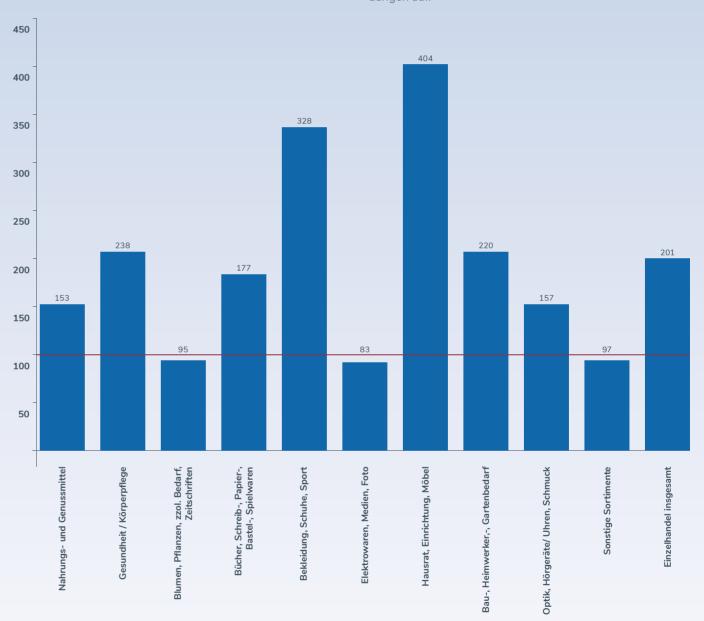
Branchenbezogene Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner in der ARGE-Region

GMA-Erhebung 2021, GMA-Grundlagenuntersuchung "Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich", Durchschnitt für Kommunen über 100.000 Einwohnern

Zentralitätskennziffer

ie Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in der ARGE-Region deutlich höhere Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 201 % deutet somit per Saldo auf starke Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Auf diese Weise wird eine hohe Einkaufsanzie-

-hungskraft und Attraktivität des Gesamthandelsstandortes klar unterstrichen. Insbesondere in den Warengruppen Gesundheit / Körperpflege, Bekleidung, Schuhe, Sport, Hausrat, Einrichtung, Möbel sowie Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf treten mit Zentralitätswerten zwischen 220 und 400 deutlich hervor und weisen somit die höchsten Kundenbindungen auf



Einzelhandelszentralität in der ARGE-Region nach Branchen

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

Stärken- und Schwächenprofil



- zentrale Lage zwischen Bayerischem Wald, fränkischem Jura und Donauebene
- Oberzentrum Bamberg mit wichtiger Versorgungsbedeutung für die gesamte Region
- B²H² leistungsstarker Handelsstandort mit attraktiven Anbietern
- wichtiger Ausbildungs- und Arbeitsplatzstandort (u. a. Universität, Großunternehmen / global player,
- diversifizierte Wirtschaftsstruktur, dynamische Unternehmens- und Arbeitsplatzentwicklung
- Zuführungseffekte durch Komplementäreinrichtungen (Dienstleistungen, Gesundheitseinrichtungen, Behörden, Gastronomie-, Kultur- und Freizeit-
- sehr gute verkehrliche Infrastruktur (Autobahn-, Bundesstraßen- und Eisenbahnknotenpunkt)
- dynamische Einwohnerzuwächse in Stadt und Region bei weiterhin positiver Einwohnerprognose bis 2030
- überdurchschnittliches Kaufkraftniveau
- attraktive historische Altstadt Bamberg mit hoher Aufenthaltsqualität, vielfältigen gastronomischen, kulturellen und touristischen Angeboten (UNESCO
- hohe Streukundenpotenziale durch Touristen, Besucher zentralörtlicher Einrichtungen (u. a. Kliniken, Fachärzte, Behörden, Hochschulen) und Großunternehmen vor Ort
- Synergien mit Kultur- und Bildungsangebot
- ausdifferenziertes Einzelhandelsangebot und guter Mix von kleinteiligem inhabergeführtem Handel und großen Filialisten



- Kleinteiligkeit der Geschäftsstrukturen in der Bamberger und Hallstadter Innenstadt sowie den Ortsmitten von Bischberg und Hirschaid häufig nicht mehr konform mit aktuellen Betriebsanforderungen (zu klein für moderne Magnetbetriebe mit größeren
- allerdings auch Chance für innovative, neue Ansätze wie Pop-up-Stores, Startups, andere Nutzungen (z. B. Wohnen, Handwerk)
- hohe Lagezersplitterung sowie umfassender Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in dezentralen Lagen
- insbesondere Dualität zwischen Innenstadt Bamberg und Fachmarktstandort Laubanger
- zum Teil erhebliche räumliche Versorgungslücken im Bereich der Nahversorgung (vor allem Bischberg und Hallstadt)
- insgesamt begrenztes branchenbezogenes Entwicklungspotenzial

Entwicklungsperspektiven



Einzelhandelsentwicklung in den ARGE-Kommunen

Einflussfaktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Quelle: GMA-Darstellung 2022



GMA - Aufnahme 2022

Entwicklungskonzept B²H²

ufbauend auf den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation erfolgt die Fortschreibung des "Interkommunalen Entwicklungskonzepts B²H²" aus dem Jahr 2011 zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den ARGE-Kommunen. Dabei wurde neben den städtebaulichen Zielsetzungen auch das Sortimentskonzept sowie das Standortkonzept überprüft und angepasst wurde.

Eine strategische Entwicklung der ARGE-Einzelhandelslandschaft einerseits sowie die rechtlich wirksame Umsetzung der räumlichen Steuerung der Entwicklung andererseits greifen auf die in nachstehender Abbildung zusammenfassend dargestellten Leitziele und Instrumente zurück.



Städtebauliche Zielsetzungen

- Erhaltung und Stärkung der regionalen Versorgungsfunktion
- Innenstädte und Ortsmitte schützen, lokale Weiterentwicklung ermöglichen (= City-first-Ansatz)
- / verbrauchernahe Grundversorgung sichern und ausbauen
- Profilierung der dezentralen Gewerbe- und Industriegebiete
- interkommunales Abstimmungsgebot

Sortimentskonzept

Einordnung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie Sortimente des sonstigen Bedarfs und Berücksichtigung

- der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels im ARGE-Gebiet
- der städtebaulichen Zielsetzungen
- der landes- und regionalplanerischen Vorgaben





Standortkonzept

- Festlegung einer Zentren- und Standortstruktur (=Standortatlas)
- Abgrenzung und Definition zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen einer städtebaulich-funktionalen Begründung
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen
- Empfehlungen zum Umgang mit dezentralen Lager

Städtebauliche Zieldefinition und Steuerungsinstrumente zur Einzelhandelssteuerung im ARGE-Gebiet

Quelle: GMA-Darstellung 2022

ie in 2011 formulierten Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung wurden evaluiert und weiterentwickelt. Es ist festzuhalten, dass die 2011 formulierten Zieldefinitionen zur Einzelhandelsentwicklung in den ARGE-Kommunen in Teilen umgesetzt werden konnten:

- So erfolgte zwar die Stärkung der Bamberger Innenstadt als oberzentrales Versorgungszentrum der Region, jedoch steht diese nach wie vor in starker – und zunehmender – Konkurrenz zu dezentralen Standorten, u. a. Gewerbepark "Laubanger".
- Die wohnortnahe Grundversorgung ist vor allem in Bamberg an städtebaulich integrierten Standorten mit Wohngebietsbezug gewährleistet. Neuerliche Planungen fanden hingegen überwiegend in dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Lagen ohne Wohngebietsbezug statt (z. B. Lidl im Laubanger 14a, Lidl im Gl/GE Trosdorf).
- Dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Gewerbestandorte ohne Wohngebietsbezug weisen nach wie vor zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in erheblichem Umfang auf.
- Die Weiterentwicklung einzigartiger Marken sowie die fortwährende interkommunale Abstimmung konnte in Teilen realisiert werden.

Für die Fortschreibung empfiehlt die GMA, die bestehenden Zielsetzungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in den ARGE-Kommunen beizubehalten und stärker zu akzentuieren. Dabei bleibt die zielgerichtete, standortgerechte und abgestimmte Handelsentwicklung weiterhin eine anspruchsvolle Daueraufgabe. Die Fortschreibung der aktualisierten Zieldefinitionen fußt in erster Linie auf dem grundsätzlichen Verständnis regional zu denken und die Stärken der ARGE durch die Standortvorteile jeder einzelnen Kommune auszuspielen

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

- Erhaltung und Stärkung der regionalen Versorgungsfunktion
- Innenstädte und Ortsmitten schützen, lokale Weiternetwicklung ermöglichen (City-first-Ansatz)
- verbrauchernahe Grundversorgung sichern und ausbauen
- Profilierung der dezentralen Gewerbe- und Industriegebiete
- / Interkommunales Abstimmungsgebot



GMA - Aufnahme 2022

Die Sortimentliste

Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrelevant)

- / 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
- Spielwarer
- / Sportartikel inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe, Campingartikel (kleinteilig)
- / Uhren, Schmuck

Sortimente des nahversorgungsbedarfs (nahversorgungsrelevant)

- 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

Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht-zentrenrelevant)*

- Autoteile und -zubehör (inkl. Reifen)
- Baby- und Kinderartikel (großteilig, z. B. Kinderwa gen, Autositz, Wickelkommode)
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, Sanitärer zeugnisse inkl. Badeinrichtung
- / Boote und -zubehör
- / Campingartikel (großteilig, z. B. Zelte, Camping-
- / Elektrogeräte, Haushaltsgeräte (weiße Ware),
- / Büromaschinen
- / Fahrräder (inkl. E-Antriebe, Lastenräder) sowie
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Gartenma schinen (inkl. Zubehör)
- Informations- und Telekommunikationstechnologie (inkl. Zubehör; braune Ware)
- Lampen/Leuchten (inkl. Zubehör)
- Möbel (inkl. Bad-, Büro- und Küchenmöbel,
- Sanitätswaren/medizinisch-orthopädische Produkte
- Sportgroßgeräte, Reitsportartikel, Jagd- und
- / Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- Zoologische Artikel (Tiere, Tierbedarf, Tierpflegemittel, ohne Tierfutter)
- Sonstige Sortimente (z. B. Erotik, Waffen)

Sortimentsliste der ARGE-Region

* Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansied-lungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht als kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Interkommunalen Entwicklungskonzepts angesehen werden. Sie erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten Sortimenten des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs nicht abschlie-ßend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Quelle: GMA-Vorschlag 2022

ie oben stehende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in Sortimente des Innenstadt-, des Nahversorgungs- und des sonstigen Bedarfs für die ARGE-Kommunen dar.

Das Standortkonzept

as geltende Standortkonzept der ARGE aus dem Jahr 2011 (Standortatlas) sieht eine hierarchisch angelegte Standortstruktur verschiedener Zentrenkategorien vor. Dieses wurde weiterentwickelt. Im Sinne der Nachvollziebarkeit und rechtssicheren Handhabung empfiehlt die GMA ein Standortkonzept, dass die in unten stehender Tabelle dargestellten Kategorien

unidast.						
Standortkategorie	Status eines ZVB	Versorgungs- funktion	Zukünftiger Sortiments- schwerpunkt	Charakterisierung	Standort & Lage	
Innenstädte & Ortsmitten	ja	gesamt- städtisch, regional	Sortimente aller Bedarfsstufen, überwiegend Sortimente des Innenstadtbedarfs	Zentrale Versorgungsbereiche gemäß: § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO, § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG	/ Innenstadt Bamberg / Innenstadt Hallstadt / Ortsmitte Hirschaid (abschließend)	
städtebaulich integrierte Nahver- sorgungslagen und -standorte mit Wohn- gebietsbezug	nein	quartiers-/ stadtteilbezo- gen	vorrangig Sortimente des Nahversorgungs- bedarfs	wohnortnahe, fußläufig erreichbare, städtebaulich integrierte Lagen mit mindestens einem größeren Lebensmittelmarkt und ggf. weiteren, meist kleinteiligen arrondierenden Handelsnutzungen, Wohngebietsbezug in zwei Himmelsrichtungen	/ Gartenstadt (Bamberg) / Wunderburg (Bamberg) / Pödeldorfer Straße/ Brennerstraße (Bamberg) / Sassanfahrter Hauptstraße (Hirschaid) / Hauptstraße (Bischberg) /Gaustadter Hauptstraße (Bamberg) (beispielhaft, nicht abschließend)	
dezentrale, städ- tebaulich nicht integrierte Standort- bereiche ohne Wohn- gebietsbezug	nein	gesamt- städtisch, regional	überwiegend Sortimente des sonstigen Bedarfs	autokundenorientierte, städtebaulich nicht integrierte Standorte/ Lagen des großflä- chigen Einzelhandels, ohne nennenswerten Wohngebietsbezug	/ Kirschäcker (Bamberg) / Gutenbergstraße + Nürnberger Straße (Bamberg) / Forchheimer Straße (Bamberg) / Laubanger (Bambger/ Hallstadt) / Einkaufszentrum "market Oberfranken" (Hallstadt) / GE Trosdorf (Bischberg) / Industriestraße (Hirschaid) / Löserstraße (Hirschaid) / Nürnberger Straße (Hirschaid)	

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der ARGE

- 1 = Sportbekleidung, -schuhe; ohne Sportgroßgeräte
- 2 = Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel; weiter auch Waffen, Erotik)

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

Steuerungsempfehlungen

ur effektiven Steuerung und standortgerechten Einzelhandelsentwicklung in den ARGE-Kommunen sind auch weiterhin standortbezogene Regelungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben auf Grundlage der festgelegten Sortiments- und Standortkonzepte erforderlich. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

Zentraler	Kernsortiment des	Kernsortiment des	Kernsortiment des	keine zentralen
Versorgungsbereich	Innenstadtbedarfs	Nahversorgungsbedarfs	sonstigen Bedarfs	Versorgungsbereiche
Innenstädte &	uneingeschränkte	uneingeschränkte	uneingeschränkte	
Ortsmitten	Ansiedlung möglich	Ansiedlung möglich	Ansiedlung möglich	
	kleinflächig1	kleinflächig und großflächigz	kleinflächig1	städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und -standorte mit Wohngebietesbezug
	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)3	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)3	kleinflächig und großflächig₄	dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Standortbereiche ohne Wohngebietesbezug

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der ARGE

- 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
- 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 Quelle: GMA-Vorschlag 2022

Empfehlung zur Umsetzung

as vorliegende Interkommunale Entwicklungskonzepts B²H² wurde in enger Abstimmung mit den ARGE-Kommunen erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sind folgende Punkte unabdingbar:

Kenntnisnahme des Interkommunalen Entwicklungskonzepts B²H² durch die Beteiligtenversammlung der ARGE sowie die Stadt- und Gemeinderäte der einzelnen Kommunen als analytische Grundlage der ARGE-Vereinbarung zur interkommunal abgestimmten Entwicklung des Einzelhandels. Damit ist das Interkommunale Entwicklungskonzept B²H² bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der interkommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Zielvorstellungen zur regionalen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung
- / ARGE-Sortimentsliste
- ARGE-Standortkonzept zzgl. Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Steuerungsregelungen (Vgl. Kapitel V.4)

Weitere Empfehlungen:

/ Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung: Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten vor allem im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass eine Entwicklung an städtebaulich unerwünschten Standorten entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Interkommunalen Entwicklungskonzepts B²H² entgegensteht.

Ubersetzung der neuen Steuerungsempfehlungen und städtebaulichen Zielsetzungen in eine fortzuschreibende und dann zu beschließende ARGE-Vereinbarung so wie Entwicklung eines modifizierten Moderationsverfahrens im Rahmen einer Arbeitsgruppensitzung.

Ein häufiges Abweichen vom Konzept entwertet dieses nicht nur, sondern wird auch von den Gerichten als "vorsätzliche Missachtung" gewertet. In diesem Fall stellt auch ein beschlossenes Interkommunales Entwicklungskonzept keinen Abwägungsbelang im Sinne des BauGB dar, Rechtssicherheit von Planungen ist nicht mehr gegeben.

Schlussendlich haben Erfahrungen auch aus anderen Städten und Regionen gezeigt, dass es nicht ausreichend ist, ein gutes Konzept zu erarbeiten und dieses zu beschließen. Vielmehr geht es um einen fortwährenden Umsetzungsprozess, getragen von allen Beteiligten. Hier kann die ARGE-Beteiligtenversammlung zur Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben einen wichtigen Beitrag leisten.



Quelle: Stadt Hallstadt 202

Impressum

Auftraggeber:

ARGE B²H²

Besondere Arbeitsgemeinschaft (ARGE) zur interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung der

- Stadt Bamberg
- / Gemeinde Bischberg
- Stadt Hallstadt
- / Markt Hirschaid

mit Sitz in

Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Bearbeitung (Inhalt):

GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Luwigsburg-Dresden-Hamburg-Köln-München

Büro München Westenriederstraße 19 80331 München

www.gma.biz

Bearbeitung (Layout & Design):

GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Luwigsburg-Dresden-Hamburg-Köln-München

Büro München Westenriederstraße 19 80331 München

www.gma.biz

Projektmanagement

dwplanung Daniel Waldhoff Dipl.-Ing., Stadtplaner SRL

info@dw-planung.de www.dw-planung.de







GMA - Aufnahme 2022

