Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) für die Stadt Bayreuth

Kurzfassung

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/Lörrach/ Dortmund, 25.02.2019

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG 1
2. EINZELHANDELSSITUATION 1
3. ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT 4
4. ZIELKATALOG 6
5. VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE 8
6. AKTUALISIERUNG DER BAYREUTHER SORTIMENTSLISTE (BAYREUTHER LISTE) 10
7. GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG 12

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das im Jahr 2005 vom Bayreuther Stadtrat gebilligte Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) bedurfte auf Grund aktueller Entwicklungen einer Teilfortschreibung mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- die Darstellung der aktuellen Einzelhandelssituation in Bayreuth (vgl. Kap. 2),
- die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (vgl. Kap. 3),
- einen Zielkatalog (vgl. Kap. 4),
- eine Prognose zum Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis zum Jahr 2030 (vgl. Kap. 5),
- eine aktualisierte Bayreuther Sortimentsliste (vgl. Kap. 6) und
- Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 7).

Die vorliegende Kurzfassung enthält die wesentlichen Ergebnisse und Inhalte der Teilfortschreibung des SEEK. Ausführliche Erläuterungen und Beschreibungen hierzu enthält die Langfassung der Teilfortschreibung des SEEK.

2. EINZELHANDELSSITUATION

Auf Basis einer Erhebung des Einzelhandels i.e.S. inklusive Apotheken, Lebensmittelhandwerk sowie Tankstellenshops[1] im Juni 2018, die im gesamten Stadtgebiet von Bayreuth durchgeführt wurde, wurden 614 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 189.600 m² erfasst. Auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben und eigener Erfahrungswerte wurde ein Gesamtumsatz von rd. 744,2 Mio. € ermittelt.

Im Vergleich zur Einzelhandelssituation im Jahr 2005 ist ein deutlicher Rückgang der Betriebszahl um rd. 11% - von 693 auf 614 Betriebe - zu verzeichnen, der auf einen erheblichen Rückgang kleiner Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² zurückzuführen ist. Die Gesamtverkaufsfläche stieg hingegen um rd. 8% - von rd. 175.075 auf 189.600 m² - an, sodass sich die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb von rd. 250 m² auf knapp 310 m² erhöhte. Der Gesamtumsatz des Bay-

[1] Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

reuther Einzelhandels wuchs von 2005 bis 2018 mit rd. 2% - von rd. 730,0 auf 744,2 Mio. € - relativ betrachtet in geringerem Maße als die Gesamtverkaufsfläche.

Differenziert nach Sortimenten ist das größte Angebot im für die Grund-/ Nahversorgung bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie im innenstadtprägenden Sortiment Bekleidung und Zubehör festzustellen. Zudem entfallen größere Verkaufsflächen auf die Gesamtheit der baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente und auf das Sortiment Möbel, d.h. auf zwei nicht zentrenrelevante Sortimente i.d.R. mit großem Flächenbedarf.

Die Bindungsquote[2] beträgt über alle Sortimente hinweg betrachtet rd. 155%; demzufolge versorgt der Bayreuther Einzelhandel rechnerisch neben der Bevölkerung von Bayreuth selbst noch weitere ca. 40.000 Einwohner. Auf Sortimentsebene sind zumeist Bindungsquoten von deutlich mehr als 100% zu verzeichnen, demzufolge trägt der Einzelhandel von Bayreuth auch zur Versorgung der Bevölkerung im Umland bei. Die höchsten Bindungsquoten liegen mit je etwa 250% in den Sortimenten Bekleidung und Zubehör sowie Schuhe/ Lederwaren, d.h. in i.d.R. innenstadtprägenden Sortimenten, vor.

Bindungsquoten von weniger als 100% und damit per Saldo Kaufkraftabflüsse sind lediglich in den Sortimenten Blumen/ Zoo und Bücher festzustellen, wobei bei letztgenanntem Sortiment der hohe Anteil des Online-Einzelhandels zu berücksichtigen ist. Vergleichsweise geringe Bindungsquoten von etwas mehr als 100% sind im Bereich der baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente und im Sortiment Möbel festzustellen. Hinsichtlich des Bereiches der baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente ist zu berücksichtigen, dass Ansiedlungen von Baumärkten und Gartencentern i.d.R. eine beträchtliche Flächeninanspruchnahme bedeuten und auch vor diesem Hintergrund zu bewerten sind. Im Sortiment Möbel ist die Ansiedlung eines großen Möbelhauses im Norden von Bayreuth geplant, sodass die entsprechende Bindungsquote deutlich ansteigen wird.

[2] Die Relation des in Bayreuth erzielten Umsatzes zu der in Bayreuth verfügbaren Kaufkraft ergibt lokale Bindungsquoten: Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo Kaufkraft nach Bayreuth zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Bayreuth abfließt.

Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten nach Sortimenten

Sortimente	Verkaufs-fläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungs-quote
Nahrungs-/ Genussmittel	40.325	211,8	153,7	138%
Lebensmittelhandwerk	1.850	31,2	21,1	148%
Drogerie/ Parfümerie	8.600	39,0	19,8	197%
Apotheke	1.750	74,5	51,6	144%
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren (PBS)/ Zeitungen/ Zeitschriften	2.000	7,9	5,8	136%
Blumen/ Zoo	3.775	6,8	8,3	82%
kurzfristiger Bedarf	***58.300***	***371,3***	***260,4***	***143%***
Bekleidung und Zubehör	32.525	108,0	42,9	252%
Schuhe/ Lederwaren	9.225	27,4	11,0	249%
Sport/ Freizeit	6.850	15,9	9,9	160%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	7.375	17,4	10,1	172%
Bücher	1.575	6,4	6,9	92%
Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK)/ Geschenke/ Hausrat	5.125	7,2	5,0	145%
Haus-/ Heimtextilien	3.975	7,5	5,8	129%
mittelfristiger Bedarf	***66.625***	***189,8***	***91,6***	***207%***
Uhren/ Schmuck	1.325	11,3	5,6	203%
Foto/ Optik	2.000	13,4	6,3	214%
Medien	5.000	45,0	25,2	179%
Elektro/ Leuchten	4.625	18,3	13,8	132%
Teppiche/ Bodenbeläge	5.100	5,7	2,7	207%
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	23.025	31,3	30,1	104%
Möbel	18.675	28,3	26,2	108%
Sonstiges	4.925	29,9	17,4	171%
langfristiger Bedarf	***64.675***	***183,2***	***127,3***	***144%***
Summe	**189.600**	**744,2**	**479,4**	**155%**

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen befindet sich annähernd die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe von Bayreuth im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt[3]. Den zweitgrößten Anteil verzeichnet mit rd. 23% die Gesamtheit der sonstigen integrierten

[3] Grundlage bildet die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs 2018 in Kap. 3.

Standorte[4]. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche und den Gesamtumsatz des Bayreuther Einzelhandels entfallen jeweils ca. 30% auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt; den größten Anteilswert weist jeweils die Gesamtheit der nicht integrierten Standorte[5] mit rd. 46% bzw. 38% auf.

3. ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT

Das SEEK von 2005 enthält eine Abgrenzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsinnenstadt, die auf Grund der besonderen Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der räumlichen Lenkung des Einzelhandels und der Rechtsprechung zu diesem Aspekt aktualisiert wurde. Wesentlich für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist - neben dem Vorliegen einer städtebaulich integrierten Lage - die Dichte des Einzelhandelsangebotes; ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie die städtebauliche Situation bilden weitere wesentliche Kriterien. Außerdem können planerische Festlegungen in die Abgrenzung einbezogen werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Bayreuth basiert auf diesen Punkten.

Im Vergleich zur Einzelhandels- und Dienstleistungsinnenstadt von 2005 sind dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt größere Teilräume nicht mehr zugeordnet. Dabei handelt es sich um Bereiche mit geringem oder fehlendem Einzelhandelsbesatz bei gleichzeitig teilweise hoher Wohnfunktion oder auch hohem Anteil öffentlicher Einrichtungen. Weiterhin wurden infrastrukturelle und städtebauliche Zäsuren - stark frequentierte, mehrspurige Straßen und Roter Main - berücksichtigt.

Das Rotmain-Center und der südlich anschließende Gerberplatz werden insbesondere auf Grund des Fußgängersteges über den Hohenzollernring dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet. Ebenso wird der Bereich entlang der Bahnhofstraße (bis zur Karl-Marx-Straße im Westen) zwischen Bahnhof und Roter Main/ Ho-

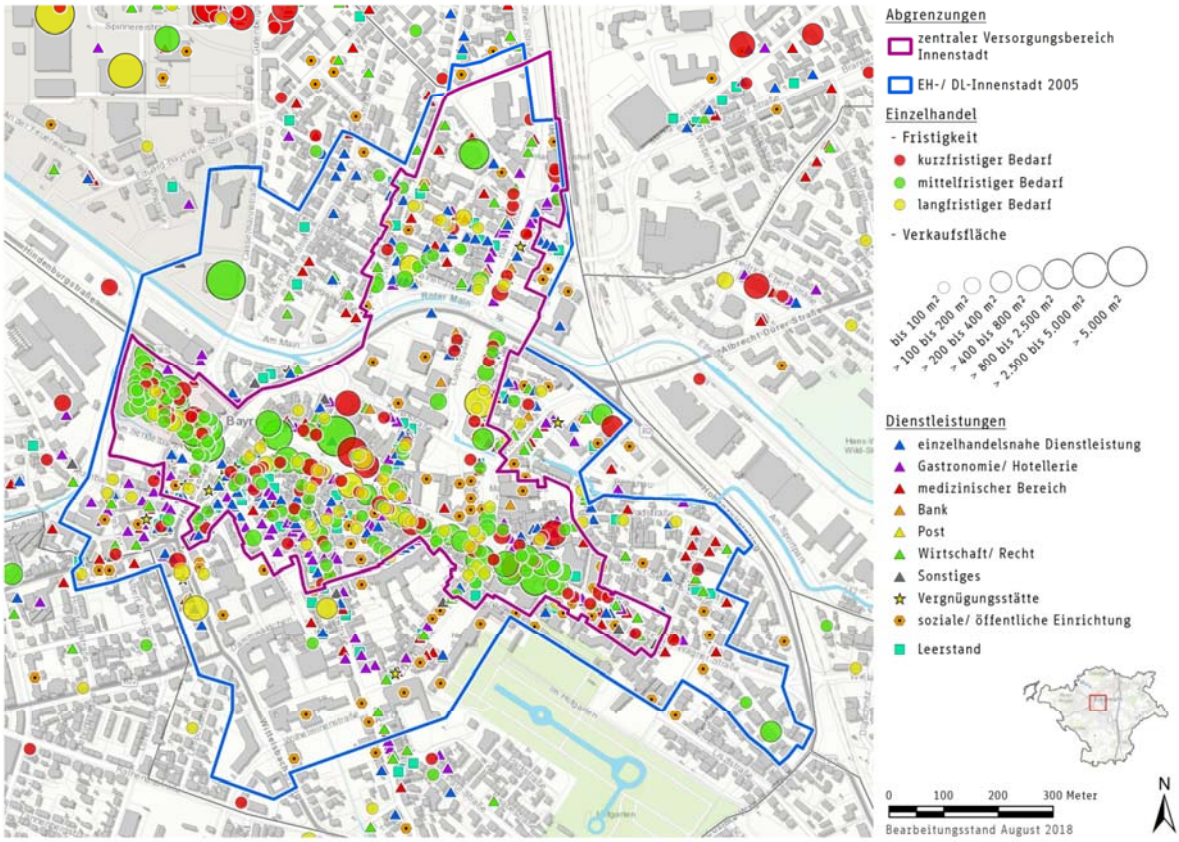
[4] Hierbei handelt es sich um die innerhalb des Siedlungskernraums bzw. der Vororte gelegenen Einzelhandelsbetriebe, die sich jedoch außerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs sowie der Nahversorgungszentren und -bereiche befinden.

[5] Hierbei handelt es sich um die außerhalb des Siedlungskernraums bzw. der Vororte (und demzufolge außerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs sowie der Nahversorgungszentren und -bereiche) gelegenen Einzelhandelsbetriebe.

henzollernring, der eine gewisse Einzelhandelsdichte aufweist und zudem eine wichtige Eingangsfunktion wahrnimmt, als Teil des zentralen Versorgungsbereiches eingestuft.

Der Parkplatz südlich des Rotmain-Centers und der Straße Am Sendelbach im Westen des zentralen Versorgungsbereiches sowie das Postgelände gegenüber bzw. nordwestlich des Bahnhofs im Norden des zentralen Versorgungsbereiches stellen perspektivische Potenzialflächen dar und werden unter planerischen Aspekten diesem zugeordnet.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: AGS - München/ CIMA GmbH/ Prof. Dr. Monheim/ RRV; eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2018; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth, Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

4. ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht es, auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bayreuth auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Eine wesentliche Voraussetzung zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist das folgende Zielsystem für die funktionale (Einzelhandels-)Entwicklung der Stadt Bayreuth.

- ***Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion***
  Die Stadt Bayreuth weist in zahlreichen Sortimenten per Saldo einen hohen Kaufkraftzufluss von außerhalb auf. Diesen gilt es langfristig zu sichern; eine signifikannte Stärkung erscheint vor dem Hintergrund der in vielen Sortimenten per Saldo erheblichen Kaufkraftzuflüsse nur in einzelnen Sortimenten plausibel.
- ***Sicherung und Entwicklung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")***
  Unter Erreichbarkeits- und Umweltaspekten ist eine Stadt der kurzen Wege, d.h. eine Konzentration des Einzelhandels auf zentrale Versorgungsbereiche und tendenziell wenige sonstige Standorte (z.B. für größere Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) von wesentlicher Bedeutung.
- ***Sicherung, Stärkung und Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen***
  Die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere Nahrungs-/ Genussmitteln, soll möglichst flächendeckend und wohnungsnah erfolgen. Auf Grund der - bei gesamtstädtischen Bindungsquoten von annähernd 140% bis 200% - sehr guten quantitativen Versorgungsfunktion in den für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie/ Parfümerie und Apotheke und des dadurch begrenzten quantitativen Entwicklungspotenzials ist die Wahl des richtigen Standorts bei entsprechenden Ansiedlungen und Erweiterungen von hoher Bedeutung.
- ***Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches***
  Neben der oberzentralen Versorgungsfunktion - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll die Vielfalt an Funktionen, d.h. die im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen, erhalten und gestärkt werden. Der Einzelhandel

soll weiterhin von verschiedenen Branchen, Betriebstypen und -größen geprägt sein, sodass kein auswechselbares, beliebiges Angebot entsteht.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein möglichst kompakter innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit für lebendige Räume ist. Eine weitere räumliche Ausdehnung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches von Bayreuth ist vor diesem Hintergrund zu vermeiden.

- ***Erhaltung/ Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt***

  Mit den städtebaulich-gestalterischen Qualitäten an zahlreichen Stellen innerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches und auch in dessen unmittelbarer Nachbarschaft bestehen wichtige Alleinstellungsmerkmale. Ziel sollte daher, auch unter Berücksichtigung des touristischen Potenziales, die Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches inklusive seiner Nachbarschaft sein.

- ***Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe***

  Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, vor allem dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

- ***Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)***

  Die Bereitschaft zu Investitionen ist in erheblichem Ausmaß von den kommunalen Rahmenbedingungen und deren strikter Beachtung bzw. Umsetzung, d.h. von einem verlässlichen Rahmen, abhängig. Erforderlich ist (weiterhin) ein stringentes, konzeptionelles und transparentes Vorgehen bei Ansiedlungsentscheidungen.

5. VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE

Das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept stellt die Basis für die perspektivische städtebaulich-funktionale Entwicklung des Einzelhandels in Bayreuth dar. Vor diesem Hintergrund werden mittels einer Verkaufsflächenprognose quantitative, wettbewerbsneutrale Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, die auf der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung basieren und die allgemeinen sowie branchenbezogenen Trends im Einzelhandel berücksichtigen.

In Abhängigkeit der Prognoseannahmen beträgt der Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2030 über alle Sortimente hinweg betrachtet rd. 2.900 bis 35.775 m²[6]:

- Bei einer Steigerung der Bindungsquote in einzelnen Sortimenten (Entwicklungsprognose) und deutlich positiver Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung (obere Variante) ist in allen Sortimenten ein signifikantes Entwicklungspotenzial zu verzeichnen. Hinsichtlich der Werte im Bereich der baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente und in den Sortimenten Möbel und Nahrungs-/ Genussmittel ist die üblicherweise realisierte Verkaufsfläche von Baumärkten, Gartencentern, Möbelhäusern und Lebensmittelbetrieben zu berücksichtigen. Das maximale Entwicklungspotenzial im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel entspricht etwa drei bis fünf zusätzlichen Betrieben in einem Zeitraum von zwölf Jahren.
- Sofern zwar eine Steigerung der Bindungsquote in einzelnen Sortimenten (Entwicklungsprognose), zugleich jedoch eine zurückhaltende Bevölkerungs- und stagnierende Kaufkraftentwicklung (untere Variante) angenommen werden, ist in zahlreichen Sortimenten kein bzw. nur ein sehr geringes Entwicklungspotenzial zu verzeichnen.
- Dies ist auch bei Annahme einer deutlich positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung (obere Variante) der Fall, sofern in einzelnen Sortimenten ein Rückgang der Bindungsquoten (Wettbewerbsprognose) - z.B. auf Grund von verstärkten Einzelhandelsansiedlungen im Umfeld von Bayreuth - veranschlagt wird.
- Sofern ein Rückgang der Bindungsquoten in einzelnen Sortimenten (Wettbewerbsprognose) und eine zurückhaltende Bevölkerungs- und stagnierende Kaufkraftent-

[6] Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S., d.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

wicklung (untere Variante) die Basis bilden, ist nahezu in allen Sortimenten kein Entwicklungspotenzial mehr zu verzeichnen.

Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 (Angaben auf 25 m² gerundet)

Sortiment	Entwicklungsprognose		Wettbewerbsprognose	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	4.575	---	75
Drogerie/ Parfümerie	---	1.175	---	175
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren (PBS)/ Zeitungen/ Zeitschriften	---	275	---	50
Blumen/ Zoo	650	1.275	200	775
kurzfristiger Bedarf	***650***	***7.300***	***200***	***1.075***
Bekleidung und Zubehör	---	3.550	---	---
Schuhe/ Lederwaren	---	900	---	---
Sport/ Freizeit	525	1.575	---	750
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	25	1.100	---	250
Bücher	75	325	---	125
Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK)/ Geschenke/ Hausrat	250	1.025	---	425
Haus-/ Heimtextilien	325	925	---	450
mittelfristiger Bedarf	***1.200***	***9.400***	***0***	***2.000***
Uhren/ Schmuck	50	250	---	75
Foto/ Optik	50	350	---	125
Medien	225	975	---	375
Elektro/ Leuchten	275	975	---	425
Teppiche/ Bodenbeläge	50	800	---	200
baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente	3.750	7.625	1.075	4.550
Möbel	3.875	7.125	1.625	4.550
Sonstiges	225	975	---	375
langfristiger Bedarf	***8.500***	***19.075***	***2.700***	***10.675***
Summe	**10.350**	**35.775**	**2.900**	**13.750**

Var. = Variante; ---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen

Hinsichtlich der dargestellten Verkaufsflächenspielräume ist Folgendes zu beachten:

- Aus den Prognosewerten allein lässt sich kein "Bedarf" ableiten.
- Die Prognosewerte stellen Orientierungswerte dar.
- Ansiedlungen, insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote, sollten an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen.
- Bei einer Standortentwicklung - insbesondere bei der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen - sollten die Prognosewerte zwar Beachtung finden, aber nicht alleiniges und in jedem Fall entscheidendes Kriterium darstellen.

- Bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche als in der Prognose dargestellt sind Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe zu erwarten.
- Dies gilt auch bei einer kurzfristigen Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2030 ermittelten Entwicklungsspielraumes.

6. AKTUALISIERUNG DER BAYREUTHER SORTIMENTSLISTE (BAYREUTHER LISTE)

Eine wesentliche Grundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels stellt eine nach nahversorgungsrelevanten, (sonstigen) zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten[7] differenzierende, stadtspezifische Sortimentsliste dar. Wegen der Entwicklungen im Einzelhandel allgemein und der aktuellen Verteilung der (Teil-)Sortimente auf die Standorttypen innerhalb Bayreuths, wird eine Aktualisierung der Bayreuther Sortimentsliste aus dem Jahr 2005 - sortimentsbezogen aktualisiert per Beschluss des Stadtrates in den Jahren 2009 und 2011 - vorgenommen. Berücksichtigt werden dabei auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten (z.B. Erfordernis des Pkw-Transports auf Grund Größe/ Gewicht). Zudem wird auf eine möglichst abschließende Liste mit eindeutigen und verständlichen Bezeichnungen geachtet.

Gegenüber der Sortimentsliste von 2011 sind insbesondere folgende Unterschiede festzustellen:

- Neben dem Teilsortiment Angelartikel werden die Teilsortimente Jagd- und Reitartikel des Sortimentes Sportartikel/ Campingartikel als nicht zentrenrelevant eingestuft: Diese werden in Bayreuth außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten, lassen sich eindeutig von anderen Sport-Teilsortimenten trennen und werden von Sportgeschäften mit breitem Angebot meist nicht geführt.
- Das Sortiment Beleuchtungskörper/ Lampen wird als nicht zentrenrelevant eingestuft, da es allgemein meist in Baumärkten und Möbelhäusern und in Bayreuth überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten wird.

[7] Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich immer auch zentrenrelevante Sortimente.

- Das Sortiment Elektrogroßgeräte wird auf Grund von Größe und Gewicht der entsprechenden Waren sowie der Tatsache, dass es in Bayreuth überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten wird, als nicht zentrenrelevant eingestuft.
- Das Sortiment Fahrräder, E-Bikes und Zubehör wird auf Grund der räumlichen Angebotsstruktur in Bayreuth - Lage überwiegend an nicht integrierten Standorten - sowie Größe/ Gewicht von Fahrrädern selbst als nicht zentrenrelevant eingestuft. Zudem benötigen Fahrradgeschäfte mit breitem Angebot auf Grund der zunehmenden Angebotsdiversifizierung vergleichsweise große Verkaufsflächen.

Aktualisierte Bayreuther Liste

nahversorgungsrelevante Sortimente	Forts. zentren-/innenstadtrelev. Sortimente
• Arzneimittel • Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen) • Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel • Nahrungs- und Genussmittel • Zeitungen, Zeitschriften	• Spielwaren • Sportartikel, Campingartikel ohne Angel-, Jagd- und Reitartikel • Uhren und Schmuck • Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationselektronik, Ton-, Bild- und sonstige Datenträger und Zubehör
zentren-/innenstadtrelevante Sortimente	**nicht zentrenrelevante Sortimente**
• Antiquitäten, Bilder und -rahmen, Kunstgewerbe • Bastelartikel • Bekleidung aller Art und Zubehör • Bücher • Elektrokleingeräte, Elektroartikel • Erotikartkel • Fotogeräte, Videokameras und Zubehör • Geschenkartikel • Haus- und Heimtextilien (Haus-, Bett-, Tischwäsche) • Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik • Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe • Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck • medizinische und orthopädische Produkte, Sanitätswaren • Musikinstrumente, Musikalien • Optik und Akustik • Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel • Parfümeriewaren • Sammlerbriefmarken, Münzen • Schuhe	• Angel-, Jagd- und Reitartikel • Auto-, Motorrad-, Motorrollerzubehör, -teile, -reifen • Badeinrichtungen, -installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse • Baustoffe, Bauelemente • Beleuchtungskörper, Lampen • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Elektrogroßgeräte • Elektroinstallationsmaterial • Fahrräder, E-Bikes und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenartikel, -bedarf, -geräte, Pflanzen • Innenjalousien und -rollos, Bettwaren, Gardinen und Zubehör • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen • Möbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen • Rollläden und Markisen • Tapeten • Werkzeuge, Eisenwaren • Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere

7. GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Zum Erreichen der in Kap. 4 genannten Ziele werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung formuliert:

- Im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich ist Einzelhandel jeder Art im Grunde zulässig, wobei großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auf Grund des begrenzten Flächenpotenziales dieses Bereiches i.d.R. an bereits einzelhandelsgeprägten, nicht integrierten Standorten realisiert werden sollte.
- Die (Einzelhandels-)Funktion der Nahversorgungszentren und -bereiche soll sich insbesondere auf die Versorgung der Bevölkerung im Umfeld mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten beziehen. Dies gilt ebenso für die sonstigen integrierten Standorte (Siedlungskernraum und Vororte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche).
- An nicht integrierten Standorten (Standorte außerhalb des Siedlungskernraums und der Vororte) ist eine Einzelhandelsentwicklung nur von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment möglich, wobei diese im Sinne einer Angebotskonzentration vorrangig an entsprechenden, bereits etablierten Einzelhandelsstandorten erfolgen soll.

Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (Standortkatalog)

<table>
<tr><th>Zentrenrelevanz</th><th colspan="3">nahversorgungsrelevanter Einzelhandel</th><th colspan="3">sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel</th><th colspan="2">nicht zentrenrelevanter Einzelhandel</th></tr>
<tr><th>Standorttyp</th><th>Nachbarschaftsladen</th><th>nicht großflächig</th><th>großflächig</th><th>Laden (analog § 4 BauNVO)</th><th>nicht großflächig</th><th>großflächig</th><th>nicht großfläch.</th><th>großflächig</th></tr>
<tr><td>ZVB Innenstadt</td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td><td></td><td>vorrangig an EH-geprägten (Sonder-) Standorten</td></tr>
<tr><td>Nahversorgungszentrum</td><td colspan="2"></td><td>standortgerechte Dimension</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">vorrangig an EH-geprägten (Sonder-) Standorten; max. 10% zentrenrelevante Randsortimente</td></tr>
<tr><td>Nahversorgungsbereich</td><td colspan="2"></td><td>standortgerechte Dimension</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>sonstiger integrierter Standort (Siedlungskernbereich + Vororte)</td><td></td><td>standortgerechte Dimension</td><td>nur flächenneutrale Modernisier. im Bestand</td><td></td><td colspan="2">nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand</td><td></td></tr>
<tr><td>nicht integrierter Standort</td><td colspan="3">nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand</td><td colspan="3">nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand</td><td colspan="2">vorrangig an EH-geprägten (Sonder-) Standorten; max. 10% zentrenrelevante Randsortimente</td></tr>
</table>