

| | |
|---|----|
| 1 Faktoren einer attraktiven Innenstadt | 8 |
| 2 Der Einzelhandel als innerstädtischer Attraktivitäts- und Imagefaktor | 9 |
| 2.1 Gründe für den Aufenthalt in einer Stadt | 9 |
| 2.2 Gründe für den Einkauf in Konkurrenzorten | 10 |
| 2.3 Einzelhandelszentralität | 11 |
| 3 Einzelhandel und Innenstadt | 14 |
| 3.1 Nachfragesituation im bayerischen Einzelhandel | 14 |
| 3.2 Angebotssituation im bayerischen Einzelhandel | 19 |
| 3.3 Trends im Einzelhandel | 22 |
| 3.4 Flächen- und Standortsituation im Einzelhandel | 24 |
| 3.4.1 Einzelhandelsverkaufsflächen im Städtevergleich | 24 |
| 3.4.2 Der Anteil der Lebensmittelbranche im Einzelhandel | 25 |
| 3.4.3 Bedeutung des Einzelhandels für die Innenstadt | 26 |
| 3.5 Öffentliche Fördermaßnahmen für den mittelständischen Handel | 31 |
| 4 Erreichbarkeit der Innenstädte | 33 |
| 4.1 Allgemeines zum Verhältnis von Verkehr und Einzelhandel | 33 |
| 4.2 Verkehrsmittelwahl nach Stadtgrößen | 35 |
| 4.3 Verkehrsberuhigung und Fußgängerzonen | 35 |
| 4.4 Parkraummanagement | 36 |
| 4.5 Parkleitsysteme | 40 |
| 4.6 Einsatz von City-Bussen und ihre Akzeptanz | 40 |
| 5 Steuerungsinstrumente der Kommunen | 43 |
| 5.1 Planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels | 43 |
| 5.1.1 Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung und Planungsvorgabe für die kommunale Bauleitplanung | 43 |
| 5.1.2 Bauplanungsrecht | 45 |
| 5.1.2.1 Einzelhandelsbetriebe in den unterschiedlichen Baugebieten | 45 |
| 5.1.2.2 Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen | 47 |
| 5.1.2.3 Baugenehmigungsverfahren | 47 |
| 5.1.2.4 Einflußmöglichkeiten | 49 |
| 5.1.2.5 Veränderungssperre, Entschädigungs- und Ersatzansprüche | 51 |
| 5.2 Stadtentwicklung mit Hilfe der Städtebauförderung und anderer Programme | 52 |
| 5.2.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme | 52 |
| 5.2.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme | 53 |
| 5.2.3 Weitere Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen | 53 |
| 6 Anhang | 55 |
| 6.1 Landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern | 55 |
| 6.1.1 Definition und Abgrenzung von Einzelhandelsgroßprojekten | 55 |
| 6.1.2 Ablauf des Raumordnungsverfahrens | 56 |
| 6.1.3 Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und der Bauleitplanung | 57 |
| 6.1.4 Landesplanung und Einzelhandelsgroßprojekte | 68 |
| 6.2 Definition der Betriebstypen im Einzelhandel | 71 |
| 6.2.1 SB-Warenhaus | 71 |
| 6.2.2 Verbrauchermarkt | 72 |
| 6.2.3 Fachmarktzentrum | 73 |
| 6.2.4 Möbelmarkt | 74 |
| 6.2.5 Einkaufszentrum/Shopping-Center | 75 |
| 6.2.6 Factory Outlet Center (FOC) | 77 |
| 6.2.7 Urban Entertainment Center (UEC) | 79 |
| 6.2.8 Definition weiterer Betriebsformen | 80 |