



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung Kaufland in Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße

AUFTRAGGEBER: Kaufland Vertrieb SIGMA GmbH & Co. KG,  
Neckarsulm

PROJEKTLEITUNG: Gabriele Ostertag  
Dr. Gino Meier

München, den 13.09.2024

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro München  
Westenriederstraße 19  
80331 München

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 089 210 1992-22  
office.muenchen@gma.biz / [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>2. Rechtsrahmen</b>	<b>9</b>
2.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben	9
2.2 Interkommunale Abstimmungspflicht gemäß BauGB	9
2.3 Regionalplanung	10
2.4 Interkommunale Abstimmung gemäß ARGE-Vereinbarung B <sup>2</sup> H <sup>2</sup>	10
2.5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Hallstadt	11
<b>3. Marktentwicklungen im Einzelhandel</b>	<b>14</b>
3.1 Getränke	14
3.2 Spielwaren	14
3.3 Bekleidung	15
<b>II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung</b>	<b>16</b>
<b>1. Makrostandort Hallstadt</b>	<b>16</b>
<b>2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben</b>	<b>18</b>
<b>3. Bewertung des Konzentrationsgebotes</b>	<b>19</b>
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>20</b>
<b>1. Mikrostandort „Emil-Kemmer-Straße 2“</b>	<b>20</b>
<b>2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben</b>	<b>23</b>
<b>3. Bewertung des Integrationsgebotes</b>	<b>23</b>
<b>IV. Kongruenzgebot – Zulässige Verkaufsfläche</b>	<b>25</b>
<b>1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial</b>	<b>25</b>
<b>2. Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet</b>	<b>28</b>
<b>3. Umsatzprognose</b>	<b>28</b>
3.1 Methodik	28
3.2 Umsatzerwartung für die geplanten Märkte	29
3.2.1 Getränkemarkt	29
3.2.2 Spielwarenfachmarkt	29
3.2.3 Textildiscounter	30

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	30
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	31
<b>V. Beeinträchtungsverbot</b>	<b>33</b>
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	33
2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	39
3. Prognose und Bewertung möglicher Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	39
3.1 Methodik	39
3.2 Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben	39
3.3 Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	42
4. Bewertung des Beeinträchtungsverbotes	43
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>44</b>

## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im März 2024 erfolgte die Eröffnung der Kaufland Filiale in der Nachfolge des bereits langjährig ansässigen SB-Warenhauses Real im Gewerbegebiet Laubanger, Grundstück Emil-Kemmer-Straße 2 in Hallstadt. Kaufland ist auf deutlich kleinerer Verkaufsfläche nachbelegt (4.732 m<sup>2</sup> VK anstelle von zuvor 7.670 m<sup>2</sup> VK). Nunmehr plant die Fa. Kaufland die Umstrukturierung des verbleibenden, aktuell leerstehenden Gebäudeteils (Nettoraumfläche ca. 2.300 m<sup>2</sup>).

Dazu haben am 23.07.2024 bereits erste Abstimmungsgespräche zur möglichen Sortimentsstruktur zwischen den Vertretern von Kaufland, der Stadt Hallstadt, der GMA und dem Projektmanagement der ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> stattgefunden. Es wurden verschiedene Nutzungsoptionen diskutiert und das notwendige Vorgehen im Sinne der §§ 15-18 der ARGE-Vereinbarung durch das Projektmanagement dargelegt. Am 11.09.2024 erfolgte schließlich ein Termin mit den oben Genannten zzgl. einem Vertreter der Stadt Bamberg. Das Protokoll des Projektmanagements der ARGE hierzu liegt vor.

Für das Gebiet liegt aktuell der rechtswirksame Bebauungsplan „Heganger“ aus dem Jahr 2008 vor, der für den Bereich ein SO großflächiger Einzelhandel gem. § 11 BauNVO festlegt. Im speziellen wird ein SB-Warenhaus mit max. 8.000 m<sup>2</sup> VK, davon Lebensmittel mit max. 2.500 m<sup>2</sup> VK, Baumarkt mit max. 4.000 m<sup>2</sup> VK sowie sonstige Sortimente mit max. 1.500 m<sup>2</sup> festgelegt. Diverse Baugenehmigungen führten nach aktuellem Kenntnisstand der GMA dazu, dass die Sortimente mit bis zu 8.000 m<sup>2</sup> VK nicht mehr intern beschränkt wurden.

Ziel ist es, langfristig funktionierende Nutzungen für das im Gesamtgebiet „Laubanger“ in exponierter Lage befindliche Objekt bei einer städtebaulichen Verträglichkeit zu ermöglichen. Ausgehend von den vorliegenden Planungen der Firma Kaufland wird folgendes Untersuchungsprogramm im Rahmen der vorliegenden Analyse als Grundlage für die spätere Genehmigung geprüft (Sortimentsaufstellung ist eng mit dem Auftraggeber abgestimmt):

- /// **Variante 1:** Getränkemarkt und Spielwarenfachmarkt mit jew. ca. 1.000 m<sup>2</sup> BGF zzgl. kleinflächiger Textilmarkt mit 250 m<sup>2</sup> BGF
- /// **Variante 2:** Getränkemarkt und Textilmarkt mit jew. 1.000 m<sup>2</sup> BGF zzgl. kleinflächiger Textilmarkt mit 250 m<sup>2</sup> BGF.

In der Analyse wird zunächst von BGF-Flächen ausgegangen (Untermauerung des „worst-case“). Die Sortimentskonzepte liegen vor.

Die Entwicklung der **Einzelhandelsnutzungen** am Planstandort Heganger müssen folgende Vorgaben erfüllen:

- /// die Vorgaben des BauGB und der BauNVO,
- /// die Vorgaben der Landesplanung (die Stadt Hallstadt kann nicht gegen die Vorgaben der Landesentwicklung planen),
- /// die Vereinbarungen der besonderen Arbeitsgemeinschaft.

Nutzungsänderungen innerhalb bestehender und genehmigter großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind, wie beim Vorhabenstandort, bei Vorliegen von Ausnahmetatbeständen möglich. Die hierfür notwendige gutachterliche Prüfung wird im Folgenden von der GMA mit nachfolgendem Leistungsprogramm angeboten, wobei §§ 16 und 17 der ARGE-Vereinbarung

(„Nutzungsänderungen innerhalb bestehender und genehmigter großflächiger Einzelhandelsbetriebe, erweiterter Bestandsschutz“) berücksichtigt werden.

**Tabelle 1: Variante 1: Verkaufsflächen nach Anbietern in m<sup>2</sup> und Veränderung zum Bestand real,-**

Sortimente*	Bestand real,-**)	Kaufland neu (Stand 29.04.2024)**	Spielwaren-fachmarkt	Getränkemarkt	Textilmarkt	Delta absolut	Delta in %
Nahrungs- und Genussmittel	3.611	3.417	-	1.000	-	806	
Drogeriewaren	570	425	-	-	-	-145	
zoologische Artikel , Tiernahrung	104	100	-	-	-	-4	
Zeitungen, Zeitschriften, PBS, Schulbedarf	223	85	-	-	-	-138	
Blumen / Floristik	5	44	-	-	-	39	
<b>Summe nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>4.513</b>	<b>4.071</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>558</b>	<b>12</b>
Spielwaren	198	25	1.000	-	-	827	
Bücher	0	15	-	-	-	15	
Bekleidung / Wäsche	610	42	-	-	250	-318	
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	554	110	-	-	-	-444	
Haus- und Heimtextilien	127	5	-	-	-	-122	
Schuhe, Lederwaren	156	5	-	-	-	-151	
Uhren / Schmuck	0	5	-	-	-	5	
Sportartikel	220	-	-	-	-	-220	
<b>Summe zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>1.865</b>	<b>207</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>-408</b>	<b>-22</b>
Elektrogeräte	505	46	-	-	-	-459	
Autoteile und -zubehör	166	6	-	-	-	-160	
Fahrräder- und -zubehör	145	11	-	-	-	-134	
Sonstiges (Aktionswaren)	188	255	-	-	-	67	
Baby- und Kinderartikel (großvolumig)	288	-	-	-	-	-288	
<b>Summe nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>1.292</b>	<b>318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-974</b>	<b>-75</b>
Kassenzone und Planungsreserve	0	136	-	-	-	136	
<b>Gesamt</b>	<b>7.670</b>	<b>4.732</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>250</b>	<b>-688</b>	<b>-9</b>

\* gem. Sortimentsbezeichnung / Sortimentsliste ARGE-Fortschreibung 2022

\*\* gem. Kaufland / Real-Angaben zum 29.04.2024

GMA-Zusammenstellung 2024

**Tabelle 2: Variante 2: Verkaufsflächen nach Anbietern in m<sup>2</sup> und Veränderung zu Bestand real,-**

Sortimente*	Bestand real,-**)	Kaufland neu (Stand 29.04.2024)**	Textilmarkt 1	Getränkemarkt	Textilmarkt 2	Delta absolut	Delta in %
Nahrungs- und Genussmittel	3.611	3.417	-	1.000	--	806	
Drogeriewaren	570	425	-	-	-	-145	
zoologische Artikel , Tiernahrung	104	100	-	-	-	-4	
Zeitungen, Zeitschriften, PBS, Schulbedarf	223	85	-	-	-	-138	
Blumen / Floristik	5	44	-	-	-	39	
<b>Summe nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>4.513</b>	<b>4.071</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>558</b>	<b>12</b>
Spielwaren	198	25	-	-	-	-173	
Bücher	0	15	-	-	-	15	
Bekleidung / Wäsche	610	42	850	-	250	532	
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	554	110	-	-	-	-444	
Haus- und Heimtextilien	127	5	-	-	-	-122	
Schuhe, Lederwaren	156	5	150	-	-	-1	
Uhren / Schmuck	0	5	-	-	-	-	
Sportartikel	220	-	-	-	-	-220	
<b>Summe zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>1.865</b>	<b>207</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>-408</b>	<b>-22</b>
Elektrogeräte	505	46	-	-	-	-459	
Autoteile und -zubehör	166	6	-	-	-	-160	
Fahrräder- und -zubehör	145	11	-	-	-	-134	
Sonstiges (Aktionswaren)	188	255	-	-	-	67	
Baby- und Kinderartikel (großvolumig)	288	-	-	-	-	-288	
<b>Summe nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>1.292</b>	<b>318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-974</b>	<b>-75</b>
Kassenzone und Planungsreserve	0	136	-	-	-	136	
<b>Gesamt</b>	<b>7.670</b>	<b>4.732</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>250</b>	<b>-688</b>	<b>-9</b>

\* gem. Sortimentsbezeichnung / Sortimentsliste ARGE-Fortschreibung 2022

\*\* gem. Kaufland / Real-Angaben zum 29.04.2024

GMA-Zusammenstellung 2024

Im Zuge der Vorhabenrealisierung verringert sich die bisherige Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 7.670 m<sup>2</sup> um knapp 700 m<sup>2</sup> auf dann 6.982 m<sup>2</sup> (für beide Varianten).

In Summe werden die Planverkaufsflächen, wie in Tabellen 1 und 2 geprüft (hier BGF = VK = worst case).

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz der künftigen Sortimente zeigt sich eine Verschiebung der geplanten Sortimentsstruktur in Richtung nahversorgungsrelevante Sortimente bei gleichzeitiger Reduzierung der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente, was den Zielsetzungen des ISEK der Stadt Hallstadt aus dem Jahr 2010 sowie den Zielsetzungen des Interkommun-

nenal Entwicklungskonzepts der Besonderen Arbeitsgemeinschaft „B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>“ bzgl. zentrenrelevanter Sortimente Rechnung trägt. Die anteilige Erhöhung nahversorgungsrelevanter Sortimente ist ausschließlich auf die Planung des Getränkemarktes zurückzuführen. Die sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb des Kauflandes sind dagegen reduziert.<sup>1</sup>

Die real,-Insolvenz und die damit verbundenen Umstrukturierungsprozesse gelten als große Herausforderung. Zuletzt betrieb der seit Juni 2020 zum Finanzinvestor SCP gehörende Lebensmittelhändler insgesamt 273 Filialen in Deutschland. Mit dem Verkauf der Kette wurde mit Stand April 2024 bekannt, dass mittlerweile knapp über 100 ehemalige real,-Märkte in das Filialnetz von Kaufland integriert wurden und insgesamt ca. 125 Märkte integriert werden sollen.<sup>2</sup>

Vor diesem Hintergrund stehen auch beim Vorhaben in Hallstadt die Revitalisierung der Gesamtimmobilie und seine Anpassung an marktfähige Strukturen sowie die Behebung eines städtebaulichen Missstandes im Entrée zum Gewerbegebiet Laubanger im Fokus.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein regional bedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt. Entsprechend sind die Auswirkungen des Vorhabens gemäß den landes- und regionalplanerischen Regelungen und somit die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit zu prüfen und zu bewerten.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Hallstadt
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Emil-Kemmer-Straße 2“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes zzgl. Kaufkraftpotenzial
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für die projektrelevanten Nutzungen anhand des Marktanteilkonzepts
- /// Darstellung und Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Hallstadt und im Umland (Wettbewerbsanalyse) in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Bayern 2023 bzw. Regionalplan Oberfranken-West unter Berücksichtigung der Agglomerationsregelung hinsichtlich
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtungsverbot.

<sup>1</sup> Neben Nahrungs- und Genussmittel insbesondere auch die Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitungen, Zeitschriften etc.

<sup>2</sup> Quelle: Handelsblatt: Kaufland übernimmt noch mehr real,-Märkte; 28.03.2024.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Hallstadt und im Umland inkl. Erfassung des relevanten Wettbewerbs vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer), auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik sowie EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Rechtsrahmen

### 2.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:<sup>3</sup>

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

### 2.2 Interkommunale Abstimmungspflicht gemäß BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Obwohl wettbewerbliche Wirkungen zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen in der Leistungsfähigkeit führen können, schützt das interkommunale Abstimmungsgebot nicht den bestehenden Einzelhandel in den Nachbarkommunen vor Konkurrenz.

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

## 2.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Oberfranken-West** führt zum Thema Einzelhandel in Kapitel B II Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen, Punkt 3.4 Handel folgende Ziele und Grundsätze aus:<sup>4</sup>

- 3.4.1 (Z) *Auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel in allen Teilen der Region soll hingewirkt werden.*
- 3.4.2 (Z) *Der Ausbau der Handelseinrichtungen soll insbesondere zur Stärkung Zentraler Orte sowie zur Verbreiterung des Arbeitsplatzangebots beitragen. Die städtebaulichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür sollen verbessert werden.*
- 3.4.3 (Z) *Es soll darauf hingewirkt werden, dass eine ausreichende Vielfalt an mittelständischen Handelsbetrieben in der Region erhalten bleibt.*

## 2.4 Interkommunale Abstimmung gemäß ARGE-Vereinbarung B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>

Das Interkommunale Entwicklungskonzept der ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> ist als ordnungspolitisches Instrument zur Umsetzung der ARGE-Ziele zu verstehen. In der ARGE-Vereinbarung<sup>5</sup> werden mit Blick auf das Vorhaben folgende Ziele formuliert:

- § 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 Bauleitplan-verfahrens 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.*

<sup>4</sup> In seiner gültigen Fassung vom 16.03.1995.

<sup>5</sup> Vgl. ARGE-Vereinbarung, Stand: 10.10.2022, verabschiedet 2022 und unterzeichnet am 28.02.2023.

- /// § 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 Nutzungs genehmigungen ergebenden Verkaufs-flächenobergrenzen insgesamt bzw. für einzelne Anlagetypen (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 Anlagetypen zuzuordnen.*
  - (2) *Verschiebungen der Verkaufsflächengrößen für einzelne Sortimente sind innerhalb der Anlagetypen möglich.*
  - (3) *Eine Verschiebung der Verkaufsflächengrößen innerhalb des Anlagetyps 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.*

## 2.5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Hallstadt

Das ISEK für die Stadt Hallstadt aus dem Jahr 2010 wurde vom Stadtrat beschlossen und dient als Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet.<sup>6</sup> Wesentliche Ziele und Handlungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung sind:<sup>7</sup>

- /// eine ausgewogene Stadtentwicklung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mittels wohnortnaher, fußläufig erreichbarer Einzelhandelsangebote (Orientierung an den Bedürfnissen der Einwohner)
- /// Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs in komfortabler fußläufiger Entfernung
- /// Erhaltung und Verbesserung der Einkaufsqualität, u. a. durch:
  - Sicherung der vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe
  - Maßnahmen zur Leerstandbeseitigung (auch Wohnen)
  - Ansiedlung nachgefragter Sortimente und Positionierung gegenüber regionalen Wettbewerbern

<sup>6</sup> Die Hallstadter Sortimentsliste als Teil des ISEKs aus dem Jahr 2010 stellt die aktuellste, politisch legitimierte Beurteilungsgrundlage dar. Sie deckt sich im Wesentlichen mit der ARGE-Sortimentsliste aus dem Jahr 2011 (IEK-Fortschreibung 2021 mit aktualisierter ARGE-Sortimentsliste noch nicht beschlossen).

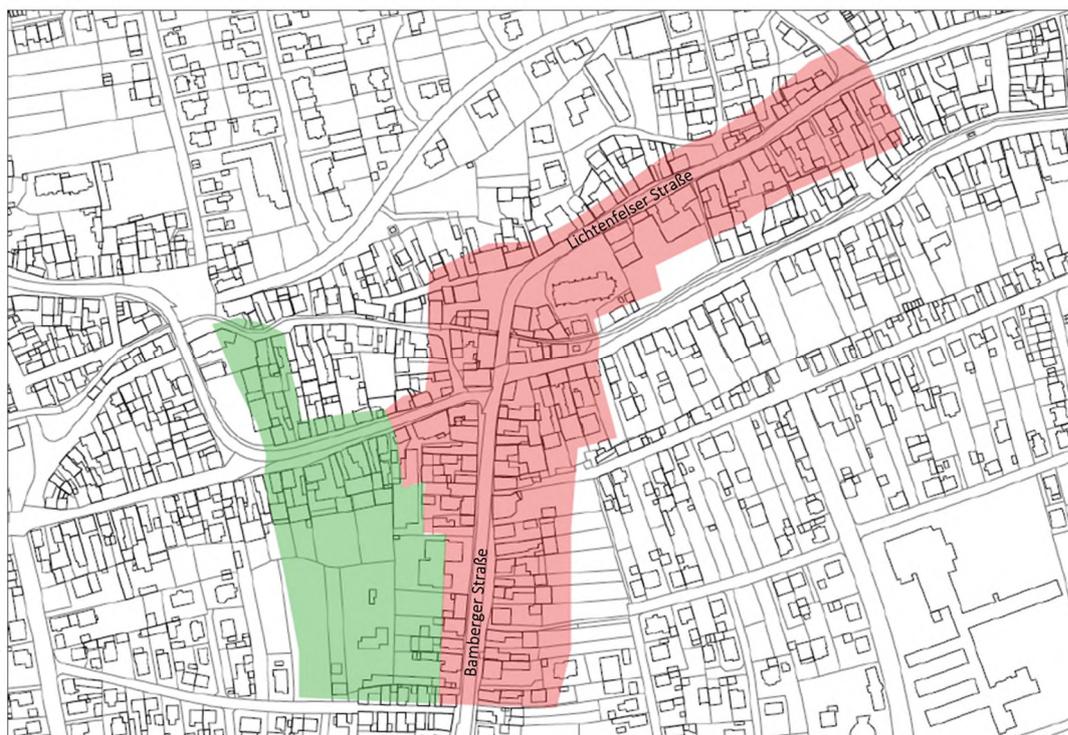
<sup>7</sup> Vgl. ISEK der Stadt Hallstadt 2010, Kapitel 7 Einzelhandel, S. 58

- Schaffung eines Instrumentariums für die Stadtverwaltung zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen
- Umwidmung von Einzelhandelsstandorten und Versagung von Ansiedlungsgesuchen, die in Konkurrenz zum Stadtzentrum stehen
- Verstärkung der Kooperation der Einzelhändler durch Stadtmarketing und Standortgemeinschaften

Im Zuge der Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzepts der Arbeitsgemeinschaft „B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>“ erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der Einzelhandels-situation in Hallstadt. Im Einklang mit dem ISEK aus dem Jahr 2010 wurde mit der Hallstadter Innenstadt der einzige zentrale Versorgungsbereich bestätigt (vgl. Karte 1 und 2). Ergänzt wird das hiesige Angebot vor allem durch die Angebotsstrukturen an (perspektivischen) Nahversorgungslagen im Stadtgebiet (Am Sportplatz) sowie die beiden dezentralen Handelslagen „Einkaufszentrum market Oberfranken“ und „Gewerbegebiet Laubanger“ (vgl. Karte 3). Insbesondere der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“ ist aus städtebaulicher Sicht als besonders schützenswert einzustufen.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept dient der räumlichen Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Ergänzt wird dieses Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch weitere Planwerke wie die Rahmenplanung zum Laubanger sowie das Interkommunale Einzelhandelskonzept der Arbeitsgemeinschaft „B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>“<sup>8</sup>. Die genannten Planungen sind im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

**Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“ gemäß ISEK 2010**

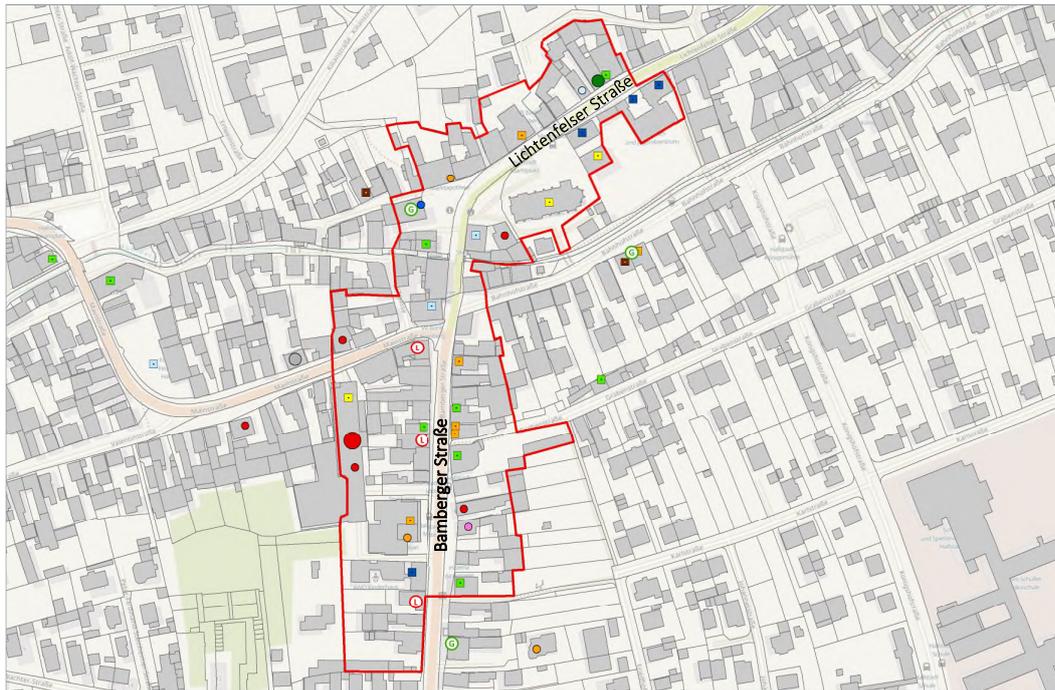


- Zentraler Versorgungsbereich
- künftige Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs in Hallstadt (Vorschlag)

Quelle: ISEK der Stadt Hallstadt 2010

<sup>8</sup> ISEK aus dem Jahr 2011; ISEK-Fortschreibung 2021 noch nicht beschlossen.

**Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“ gemäß IEK 2021**



--- Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“

Quelle: GMA-Bearbeitung 2021 (Kartengrundlage: Stadt Hallstadt 2020 sowie OpenStreetMap-Mitwirkende); zit. In: ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> - Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Besondere Arbeitsgemeinschaft B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>, S. 40.

**Karte 3: Standortatlas der Stadt Hallstadt gemäß IEK 2021**



Quelle: ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> - Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft; Stand: 10.10.2022, S. 27; Kartengrundlage: Stadt Hallstadt 2020

### 3. Marktentwicklungen im Einzelhandel

In diesem Kapitel wird auf die planungsrelevanten Sortimente und deren Entwicklung eingegangen. Folgende Definitionen zur Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur liegen allen betrachteten Betriebseinheiten zugrunde:

/// Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.<sup>9</sup>

#### 3.1 Getränke

**Getränkemarkte** werden in Deutschland entweder als eigenständige Getränkeabholmärkte (überwiegend Filialen) oder als in einem Lebensmittelmarkt integrierte Getränkeabteilung betrieben. Etwa ein Drittel des Gesamtumsatzes von Getränken in Deutschland entfällt auf die knapp 10.000 Abholmärkte.<sup>10</sup> Getränkemarkte offerieren hauptsächlich Kistenware mit Mehrwegflaschen von Wasser, Erfrischungsgetränken und leicht-alkoholischen Getränken (Bier etc.). Außerdem gehören Getränkedosen und Einwegflaschen mit Wein und Spirituosen zum Standardsortiment. Das Kernsortiment wird zumeist ergänzt durch Tabakwaren sowie „Party-Artikel“ wie salzige Snacks, Einweggeschirr, Tischdekoration, Grillkohle etc.<sup>11</sup>

Inhabergeführte Betriebe profilieren sich teilweise zusätzlich durch Dienstleistungen (z. B. Abhol- und Lieferdienste, Vermietung von Zapfanlagen, Bierbänken / -tischen). Insgesamt besteht der größte Teil des Sortiments aber in allen Getränkemarkten aus nahversorgungsrelevanten Waren.

Typische Getränkemarkte (sowohl filialisiert als auch integriert in Lebensmittelmärkten) umfassen einschließlich Leergutannahme in der Regel ca. 400 – 1.200 m<sup>2</sup> VK. Neben Getränkemarkten dominieren Supermärkte und Discounter den Getränkehandel in Deutschland mit rd. 70 – 75 % des Umsatzes.

#### 3.2 Spielwaren

Der stationäre Spielwareneinzelhandel in Deutschland steht 2023 vor erheblichen Herausforderungen und Veränderungen. Während der Gesamtumsatz des Spielwarenmarkts für 2023 auf rund 4,5 Milliarden Euro geschätzt wird, verzeichnet der stationäre Handel weiterhin einen Rückgang, der stark von der zunehmenden Verlagerung zum Online-Handel und den Folgen der COVID-19-Pandemie geprägt ist.

<sup>9</sup> Vgl. EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2021); Handelsdaten aktuell 2021, S. 366.

<sup>10</sup> Quelle: Bundesverband des deutschen Getränkemarktgroßhandels e. V.: Gemeinsame Presseerklärung vom 20. März 2020: Getränkeversorgung ist gesichert.

<sup>11</sup> In Getränkemarkten, die als Fachabteilung von Lebensmittelmärkten betrieben werden, sind diese ergänzenden Sortimente in der Regel in den übrigen Bereichen des Lebensmittelmarkts vorhanden.

Der Rückgang der Geschäftszahlen ist bezeichnend: Der deutsche Einzelhandel verlor 2023 voraussichtlich rund 9.000 Geschäfte, mehrheitlich kleinflächige Betriebe, was eine Fortsetzung des Trends der letzten Jahre darstellt.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen gibt es jedoch auch positive Entwicklungen im Markt. Erfolgreiche Fachgeschäfte versuchen, durch die Erweiterung ihres Sortiments, die Einführung von Erlebnis-Konzepten und stärkere Kundenbindung sich am Markt zu behaupten. Der Fokus vieler Einzelhändler liegt darauf, durch Veranstaltungen und spezifische Kundenangebote die Attraktivität ihrer Geschäfte zu erhöhen.

Expansionen sind im Jahr 2023 selten, da viele Händler eher konsolidieren als expandieren. Die großen Ketten investieren jedoch in die Modernisierung und Digitalisierung ihrer Filialen, um sich dem Wandel im Konsumverhalten anzupassen.

### 3.3 Bekleidung

Nach Angaben des Europäischen Handelsinstituts Köln (EHI) belief sich der Umsatz im Einzelhandel mit **Bekleidung** und Textilien im Jahr 2023 auf rd. 68,2 Mrd.€. <sup>12</sup> Dabei verzeichnete der Einzelhandel in diesem Segment ein kontinuierliches Wachstum.

Die positive Entwicklung wird maßgeblich vom Versand- und Onlinehandel getrieben, der mittlerweile einen Marktanteil i. H. von knapp 32 % des gesamten Bekleidungs- und Textilumsatzes ausmacht. Im Zuge der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Geschäftsschließungen des stationären Einzelhandels verstärkt sich dieser Effekt umso mehr.

Der Handel mit Textilwaren und Bekleidung nutzt im Bereich des Ladeneinzelhandels mehrere Vertriebschienen:

- /// Fachgeschäfte mit gemischtem Sortiment
- /// Textilkaufhäuser und Kaufhäuser mit gemischtem Sortiment
- /// Textilfachmärkte mit gemischtem Sortiment, hierzu ist der Anbieter Woolworth zu zählen.
- /// Factory-Outlet Center mit gemischtem Sortiment, hierzu ist der Anbieter Woolworth zu zählen
- /// Herstellerverkaufsstellen mit gemischtem Sortiment
- /// Mehrbranchenunternehmen mit textilen Randsortimenten (z. B. SB-Warenhäuser).

<sup>12</sup> Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/493317/umfrage/marktvolumen-im-segment-bekleidung-und-schuhe-in-deutschland>.

## II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung

### 1. Makrostandort Hallstadt

Zur Bewertung des Vorhabens sind folgende Rahmenbedingungen für den Makrostandort Hallstadt zusammenfassend festzuhalten:

**Tabelle 3: Wesentliche Standortmerkmale des Grundzentrums Hallstadt**

Standortkriterien	Merkmale Hallstadt
	<p><b>Lage im Raum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zentrale Lage im Landkreis Bamberg zwischen den Oberzentren Bamberg (unmittelbar angrenzend in südlicher Richtung), Bayreuth (ca. 50 km in östlicher Richtung), Forchheim (ca. 25 km in südliche Richtung), Schweinfurt (ca. 50 km in westliche Richtung) und Coburg (ca. 40 km in nördliche Richtung)</li> <li>ländlich geprägte Region nahe dem Natur- und Tourismusraum „Fränkische Schweiz“</li> </ul>
	<p><b>Landesplanerische Einordnung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teil der Planungsregion Oberfranken-West</li> <li>Funktion eines Grundzentrums</li> </ul>
	<p><b>Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels: 29.254<sup>13</sup></b></p>
	<p><b>Siedlungsstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>insgesamt aufgelockerte Siedlungsstruktur mit zum Teil dörflichem Charakter (z. B. Stadtteil Dörfleins)</li> <li>Kernstadt Hallstadt überwiegend von Agrar- bzw. Freiflächen umgeben</li> <li>Stadtteil Dörfleins räumlich abgesetzt und vom Verlauf des Mains von Kernstadt getrennt</li> <li>zwei strukturprägende Gewerbegebiete im östlichen (Gewerbegebiet Boerstig mit EKZ market Oberfranken) und südlichen (Gewerbegebiet Laubanger) Stadtgebiet</li> <li>Verlauf der Autobahn A 70 schneidet Gemarkung</li> </ul>
	<p><b>Demographie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aktuell rd. 8.888 Einwohner<sup>14</sup></li> <li>Bevölkerungsentwicklung 2013 – 2023: + 524 Einwohner bzw. + 6,3 %<sup>15</sup></li> <li>Prognose 2033<sup>16</sup>: rd. 8.370 Einwohner (- 520 Personen bzw. – 5,8 % zu heute)</li> <li>aktive Wohnbaupolitik im Norden der Kernstadt im Bereich „Am Sportplatz“ sowie ehemaliger Michelin-Standort, daher perspektivisch eher wachsende als schrumpfende Bevölkerung</li> </ul>

Fortsetzung auf übernächster Seite

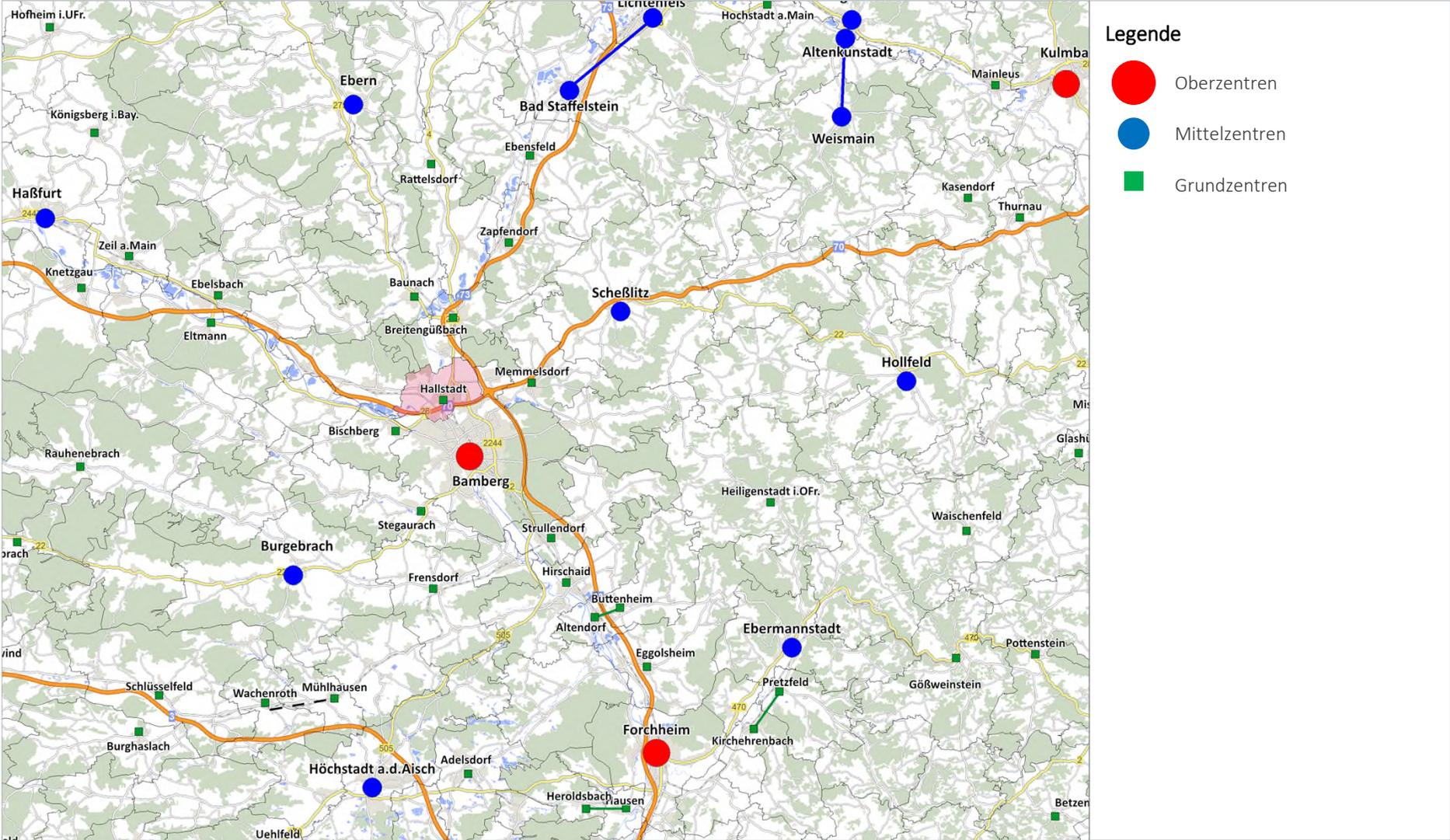
<sup>13</sup> Quelle: LEP Bayern 2023; Anlage Verflechtungsbereiche, Stand: 14.03.2023.

<sup>14</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Fortschreibung der Bevölkerung nach Gemeinden (Stand: zum 31.12.2023).

<sup>15</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Fortschreibung der Bevölkerung nach Gemeinden (Stand: 31.12.2013 und 31.12.2023).

<sup>16</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bevölkerungsvorausberechnung (Stand: 31.12.2033).

**Karte 4: Lage des Grundzentrums Hallstadt und zentralörtliche Struktur der Region**



Quelle: GMA-Bearbeitung 2024(Karten- und Datengrundlage: GfK GeoMarketing 2024)

Standortkriterien	Merkmale Hallstadt
 	<p><b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// unmittelbare Lage an der Maintalautobahn A 70 (Schweinfurt – Bayreuth) mit den Anschlussstellen „Hallstadt“ und „Bamberg“ sowie zur nahe gelegenen A 73 (Nürnberg – Coburg)</li> <li>/// Anbindung durch regionalbedeutsame Bundesstraßen B 4 (Bamberg – Coburg) und B 26 (Hallstadt – Karlstadt)</li> <li>/// Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn durch den Fernbahnhof Hallstadt</li> <li>/// verschiedene Buslinien des Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN)</li> </ul>
	<p><b>Wirtschaftsstandort</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// rd. 5.603 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort<sup>17</sup>, davon rd. 4.964 Einpendler und rd. 3.442 Auspendler</li> <li>/// positiver Pendlersaldo: + 1.522 Personen</li> <li>/// Kaufkraftkennziffer: 99,1<sup>18</sup></li> </ul>
	<p><b>Einzelhandelsstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“ entlang der Bamberger Straße und Lichtenfelser Straße zwischen Einmündung Pfarrer-Wachter-Straße über Marktplatz bis zur Einmündung Pfarrgasse</li> <li>/// Umgriff Marktscheune als Handels- und Versorgungsschwerpunkt</li> <li>/// Nahversorgungsfunktion für Innenstadtbewohner, innerhalb des Stadtzentrums hoher Wohnanteil</li> <li>/// Prägung der kleinteiligen Angebotsstruktur durch inhabergeführte Geschäfte</li> <li>/// kleinteilige Handelsstrukturen im Wohnumfeld</li> <li>/// insgesamt zwei größere gewerblich geprägte Bereiche             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laubanger: regionalbedeutsamer Einkaufsstandort mit hoher Ausstrahlungskraft</li> <li>▪ Boerstig: gewerblich geprägt mit Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs (u. a. Lebensmittel und Bekleidung im EKZ market Oberfranken)</li> </ul> </li> </ul>

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2024

## 2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Hallstadt unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sogenannte „Konzentrationsgebot“ oder auch die „raumordnerische Kernregelung“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2020:

<sup>17</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2024): Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik (Stand: 31.12.2023).

<sup>18</sup> Quelle: MB Research (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024 in Deutschland. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

**/** Lage im Raum (LEP-Ziel 5.3.1)

*„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.“ [...]*

Auch im Regionalplan Oberfranken-West<sup>19</sup> wird die oben genannte Regelung im Ziel 3.4.2 aufgegriffen („Stärkung Zentraler Orte“).

### **3. Bewertung des Konzentrationsgebotes**

Der Projektstandort „Emil-Kemmer-Straße 2“ befindet sich in Hallstadt, dem gemäß LEP Bayern 2020 sowie Regionalplan Oberfranken-West die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen ist. Die Stadt Hallstadt ist als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ausdrücklich vorgesehen.

**Das LEP-Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt.**

---

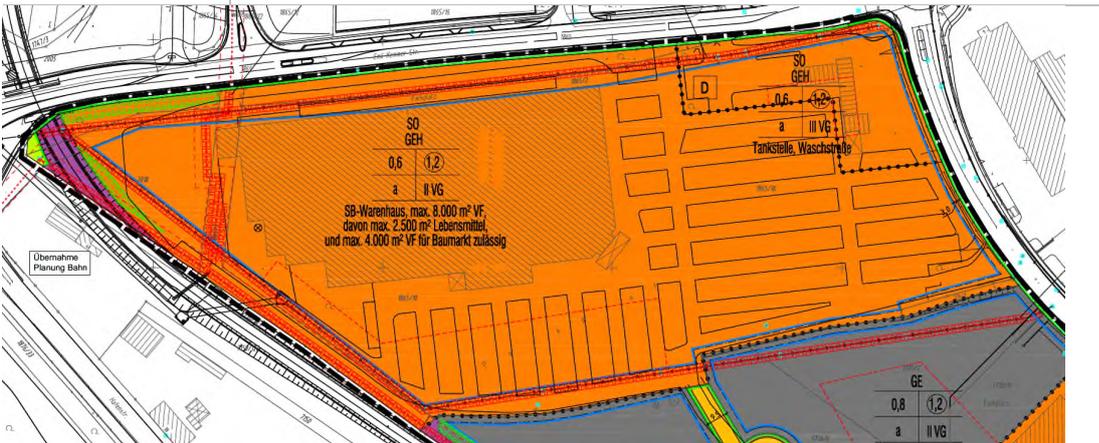
<sup>19</sup> In seiner gültigen Fassung vom 16.03.1995

### III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Emil-Kemmer-Straße 2“

Tabelle 4: Standortrahmendaten „Emil-Kemmer-Straße 2“

Standortkriterien	Merkmale Emil-Kemmer-Straße 2
	<p><b>Lage im Stadtgebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▄ dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lage im südwestlichen Gemarkungsgebiet von Hallstadt</li> <li>▄ im regional bedeutsamen Gewerbepark Laubanger (gemarkungsübergreifend mit Bamberg)</li> <li>▄ zwischen Laubanger – Emil-Kemmer-Straße – Hafenstraße</li> </ul>
	<p><b>Baurechtliche Situation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▄ Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heganger“ der Stadt Hallstadt (in Kraft seit dem 01.10.2008)</li> <li>▄ Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO (SO GEH)</li> <li>▄ zugelassen ist ein SB-Warenhaus mit max. 8.000 m<sup>2</sup> VK, davon<sup>20</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittel mit max. 2.500 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ Baumarkt mit max. 4.000 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ sonstige Sortimente mit max. 1.500 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p><b>Einordnung des Vorhabens</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▄ Planung fügt sich weitgehend in den baurechtlichen Genehmigungsrahmen ein („SB-Warenhaus deckt viel ab“)</li> <li>▄ Reduktion der Gesamtverkaufsfläche (- 9 %) sowie Reduktion der zentrenrelevanten Sortimente (- 22 %)</li> <li>▄ Erweiterung des Nahrungs- und Genussmittelsegments im Segment Getränke</li> </ul>
	

Quelle: Homepage der Stadt Hallstadt 2022

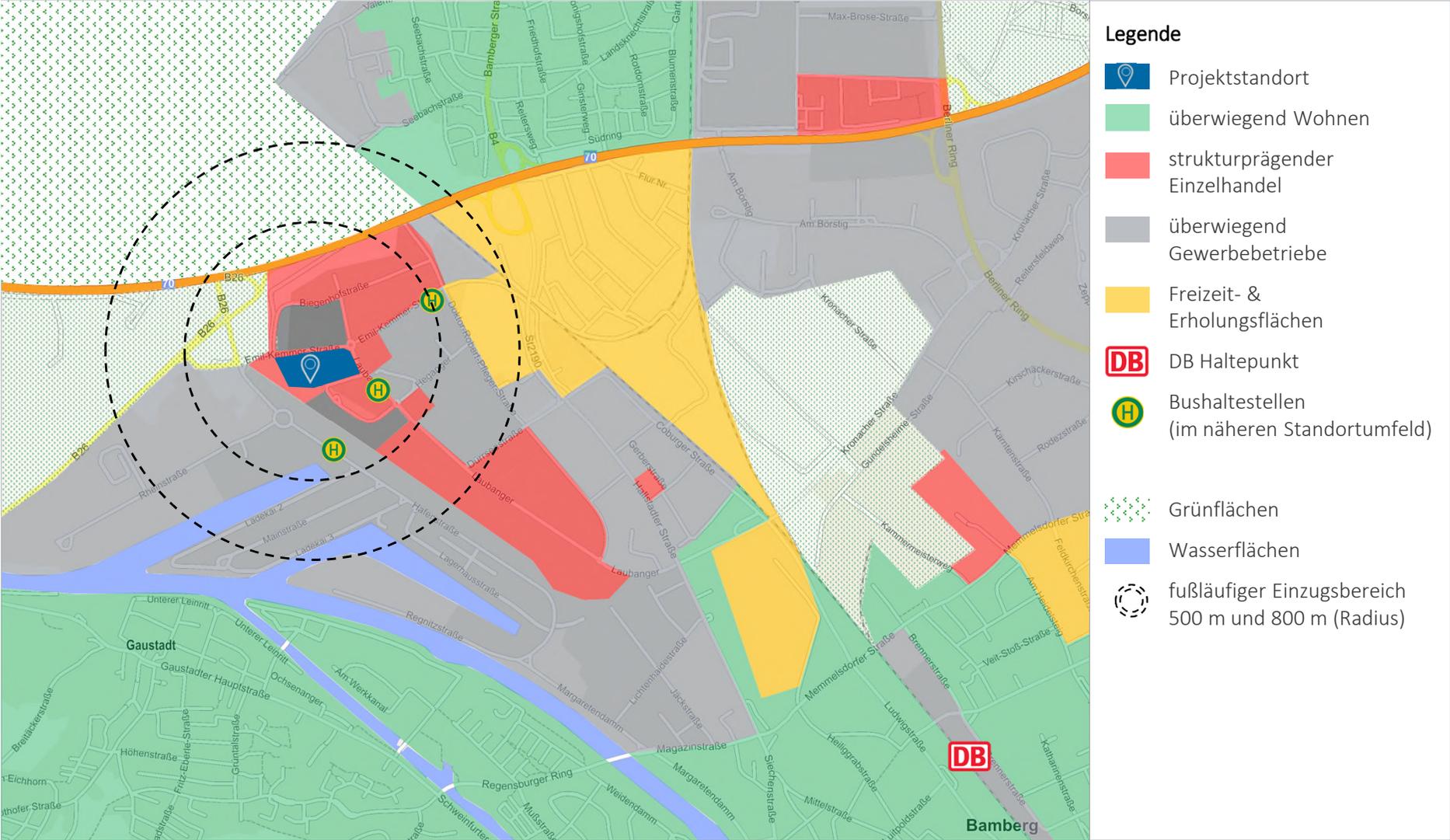
Fortsetzung auf nächster Seite

<sup>20</sup> Diverse Baugenehmigungen führten gemäß Auftraggeber im Rahmen einer Anfrage zur faktischen Baugenehmigung, wonach die Sortimente mit bis zu 8.000 m<sup>2</sup> VK nicht mehr intern beschränkt wurden.

Standortkriterien	Merkmale Emil-Kemmer-Straße 2
	<p><b>Aktuelle Nutzungsstruktur bis Umflaggung / Umstrukturierung Kaufland im April 2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="color: blue;">//</span> SB-Warenhaus auf rd. 7.670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 4.513 m<sup>2</sup> VK für nahversorgungsrelevante Sortimente</li> <li>▪ rd. 1.865 m<sup>2</sup> VK für zentrenrelevante Sortimente (u. a. Bekleidung, Haushaltswaren, GPK, Schuhe)</li> <li>▪ rd. 1.292 m<sup>2</sup> VK für nicht-zentrenrelevante Sortimente (u. a. Elektrogeräte, Auto- und Fahrradzubehör)</li> </ul> </li> </ul>
	<p><b>Standortumfeld</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">//</span> Parkplatzanlage vor dem Marktgebäude</li> <li><span style="color: blue;">//</span> Einzelhandelsnutzungen aus verschiedenen Bedarfsbereichen, darunter ein Bau- und Heimwerkmarkt, Drogeriefachmarkt, Biosupermarkt, Elektrofachmarkt, Fahrradfachmarkt, Textil- und Schuhfachmarkt, Sportfachmarkt, Zoofachmarkt</li> <li><span style="color: blue;">//</span> Gewerbebetriebe, u. a. Baustoffe, Autohändler, Pharmaunternehmen, Natursteinwerk</li> <li><span style="color: blue;">//</span> Industrieanlagen (Hafenbereich)</li> <li><span style="color: blue;">//</span> kleinteilige Gastronomie-/Imbissangebote</li> <li><span style="color: blue;">//</span> Müllheizkraftwerk in westlicher Richtung</li> <li><span style="color: blue;">//</span> Agrar- bzw. Freiflächen in nördlicher und westlicher Richtung</li> </ul>
 	<p><b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">//</span> sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes per Auto über die A 70 und B 26 aus den Stadtgebieten von Hallstadt und Bamberg sowie aus dem überörtlichen Umland</li> <li><span style="color: blue;">//</span> unkomplizierte Zu- und Abfahrt des Grundstücks über Emil-Kemmer-Straße</li> <li><span style="color: blue;">//</span> Autobahnanschlussstellen „Bamberg-Hafen“ (0,5 km) und „Hallstadt“ (0,8 km) in unmittelbarer Umgebung</li> <li><span style="color: blue;">//</span> ÖPNV-Haltestelle „Hallstadt Laubanger Mediamarkt“ im unmittelbaren Standortumfeld (240 m, 30-Minuten-Takt)</li> <li><span style="color: blue;">//</span> Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad grundsätzlich möglich, vorrangig autoorientierte Lage (in der Praxis kein fußläufiges Aufsuchen des Standortes)</li> </ul>
 	<p><b>Zusammengefasste Standortfaktoren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">+</span> gute Sichtbarkeit</li> <li><span style="color: blue;">+</span> hohe Frequenz</li> <li><span style="color: blue;">+</span> überörtlich/regional bedeutsamer Einkaufsstandort „Laubanger“</li> <li><span style="color: blue;">+</span> eingeführter Meso- und Mikrostandort</li> <li><span style="color: blue;">+</span> gute Erreichbarkeit mit dem Auto</li> <li><span style="color: blue;">+</span> intensive Kopplungs- und Synergieeffekte durch benachbarte Einzelhandelsnutzungen möglich</li> <li><span style="color: blue;">-</span> lagebedingt fehlendes Nahpotential infolge fehlender Wohngebiete im Standortumfeld</li> <li><span style="color: blue;">-</span> dichte Wettbewerbslandschaft (vor allem im Bereich Nahrungs- und Genussmittel)</li> <li><span style="color: blue;">-</span> nachrangiger Standort aus Sicht des ISEKs der Stadt Hallstadt sowie des Interkommunen Entwicklungskonzepts der ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> für Sortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs</li> </ul>

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2024

**Karte 5: Mikrostandort „Emil-Kemmer-Straße 2“ und bestehende Umfeldnutzungen**



Quelle: GMA-Bearbeitung 2024(Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2024)



Vorhabenimmobilie Emil-Kemmer-Straße 2



Vorgelagerte Kundenparkplätze

Quelle: GMA-Aufnahmen 2021 / 2024

## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf das Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2023 zurückzuführen:

*„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

Nach der Begründung zum LEP sind städtebaulich integrierte Lagen

*„Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.*

*Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.“*

## 3. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot ist wie folgt zu bewerten:

- // Der Projektstandort „Emil-Kemmer-Straße 2“ befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Hallstadt und schließt dort fast unmittelbar an das Hauptgelände an.
- // Das Standortumfeld ist trotz intensiver Handelsnutzungen insgesamt als gewerblich geprägter Standortbereich ohne Wohngebietsbezug zu beschreiben und somit als städtebauliche Randlage von Hallstadt einzustufen.

- /// Gemäß LEP Bayern 2023 sowie den planerischen Grundlagen der Stadt Hallstadt<sup>21</sup> sowie der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Hallstadt-Bischberg-Hallstadt-Hirschaid („B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>“)<sup>22</sup> sind Einzelhandelsgroßprojekte mit Sortimenten des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs<sup>23</sup> in städtebaulich integrierten Lagen zu realisieren. Ausnahmen können an städtebaulichen Randlagen gemacht werden, wenn Einzelhandelsgroßprojekte überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen.
- /// Die vorgesehenen zusätzlichen Nutzungen beinhalten vor allem Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (= ausschließlich Getränkemarkt, insgesamt + 12 %), zusätzliche Sortimente des Innenstadtbearbeitungsbedarfs werden in Verbindung mit der Gesamtverkaufsfläche standortkonform deutlich reduziert (- 22 %).
- /// Der Standort ist sowohl mit dem Pkw als auch per ÖPNV sehr gut zu erreichen.
- /// Für das Vorhaben ist relativierend festzuhalten, dass mit der Neustrukturierung des Standortes kein neuer Standort im engeren Sinne etabliert wird, sondern bereits bestehende und genehmigte Nutzungen auf einem marktadäquaten Niveau nachgenutzt werden und somit einem städtebaulichen Missstand entgegengewirkt werden soll.

Obwohl der Standort in Anbetracht seiner Lage ohne Anbindung an baulich verdichtete Siedlungsstruktur die **Anforderungen des LEP-Ziels 5.3.2 (Lage in der Gemeinde)** nicht erfüllen kann, wird mit der Neustrukturierung der bereits existierenden handelsorientierten Nutzungen einem drohenden ortsbildprägenden städtebaulichen Missstand vorgebeugt.

---

<sup>21</sup> Vgl. ISEK der Stadt Hallstadt (2010).

<sup>22</sup> Vgl. Vereinbarung zum Interkommunalen Entwicklungskonzept der ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> (2021), u. a. S. 30 (aktuell in der Fortschreibung).

<sup>23</sup> Bei der Einordnung der projektrelevanten Sortimente wird die Sortimentsliste der Stadt Hallstadt aus dem Jahr 2010 zugrunde gelegt. Diese stellt das aktuellste, politisch legitimierte Sortimentskonzept dar. Sie deckt sich mit der bislang noch gültigen ARGE-Sortimentsliste aus dem Jahr 2011. Die derzeit vorliegende „Entwurfsliste“ der ARGE ist noch nicht beschlossen.

## IV. Kongruenzgebot – Zulässige Verkaufsfläche

Für die Prüfung des sogenannten Kongruenzgebotes ist das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen.

### 1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für das geplante Fachmarktzentrum in Hallstadt dar. Es bildet gleichsam die Basis für die Umsatzprognose.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus nach Zonen untergliedern, aus denen eine gleichmäßig abgestufte Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei in der Regel von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

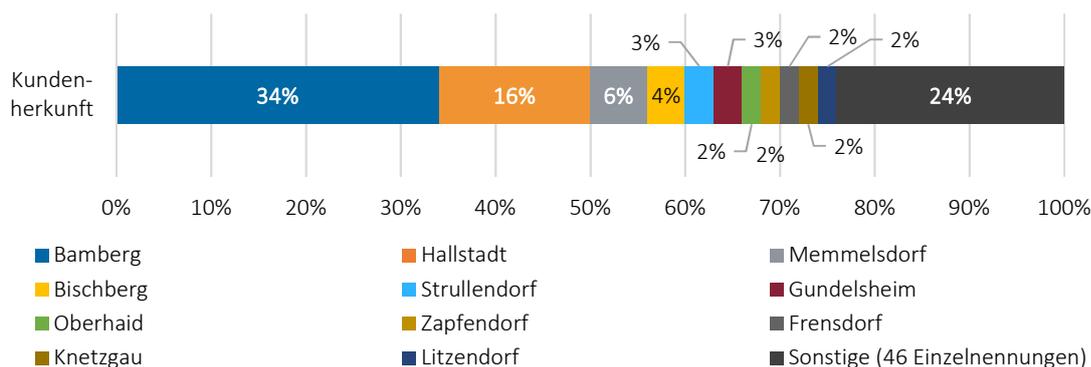
Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Bewerbungskonzept der Betriebe usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung,
- /// Eigenschaften des Mikrostandortes unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen auf Basis von Fahrzeitisochronen / generelle Anziehungskraft des Mesostandortes „Gewerbepark Laubanger“,
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation (vor allem Lage und Erreichbarkeit anderer projektrelevanter Fachmärkte) / Filialnetz der Betreiber mit weiteren Filialstandorten in den Umlandkommunen,
- /// Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte) sowie
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Aufgrund der großen Sortimentsbreite und -tiefe der geplanten Betriebe i. V. mit dem bereits umgenutzten SB-Warenhaus durch die Fa. Kaufland am Standort „Emil-Kemmer-Straße 2“ in Hallstadt sowie infolge der schon heute bestehenden überregionalen Bedeutung des Gesamtstandortes „Gewerbepark Laubanger“ als Einkaufs-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort erschließt die Planung nach wie vor ein überörtliches Einzugsgebiet.

Zu empirisch belastbaren Prognosen kann auf eine bereits im Jahr 2022 durchgeführte Kundenherkunftsbefragung am Projektstandort zurückgegriffen werden. Dabei konnten 300 Kunden erfasst werden (real,- war noch in Betrieb). Daraus ergaben sich auswertbare Informationen, die die Prognose des abgrenzbaren Einzugsgebietes bestätigen.

Abbildung 1: Herkunft der befragten Kunden am Standort „Emil-Kemmer-Straße 2“



Quelle: GMA-Kundenbefragung 2022

Als wesentliche Erkenntnis aus der empirischen Untersuchung zeigt sich, dass der größte Kundenanteil aus Bamberg und Hallstadt stammen. Darüber hinaus kommen Kunden vor allem aus den östlich, nördlich und westlich entlang der prägenden Verkehrsachsen liegenden Umlandgemeinden. Aus diesen Gemeinden bestehen jedoch deutlich schwächer ausgeprägte Einkaufsbeziehungen an den Standort, was auf Kundenmehrfachorientierungen an die Wettbewerbsstandorte innerhalb des Gewerbeparks „Laubanger“ bzw. eigene lokale Angebote zurückzuführen ist. Weiterhin wurden in der Kategorie „Sonstige“ zahlreiche Einzelnennungen zusammengefasst, die im weiteren Verlauf der Analyse als Streukundenumsätze berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der empirischen Ergebnisse, der Lage und der Wettbewerbssituation besteht das abgegrenzte Einzugsgebiet aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone I) und einem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II)<sup>24</sup>. Aufgrund der Lage des Vorhabens in dem gemeinsamen Gewerbepark „Laubanger“ von Hallstadt und Bamberg wird auch die Stadt Bamberg dem Kerneinzugsgebiet zugerechnet.

Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben aktuell rd. 184.136 potenzielle Kunden, die sich wie folgt verteilen (vgl. Tabelle 5, Karte 6):

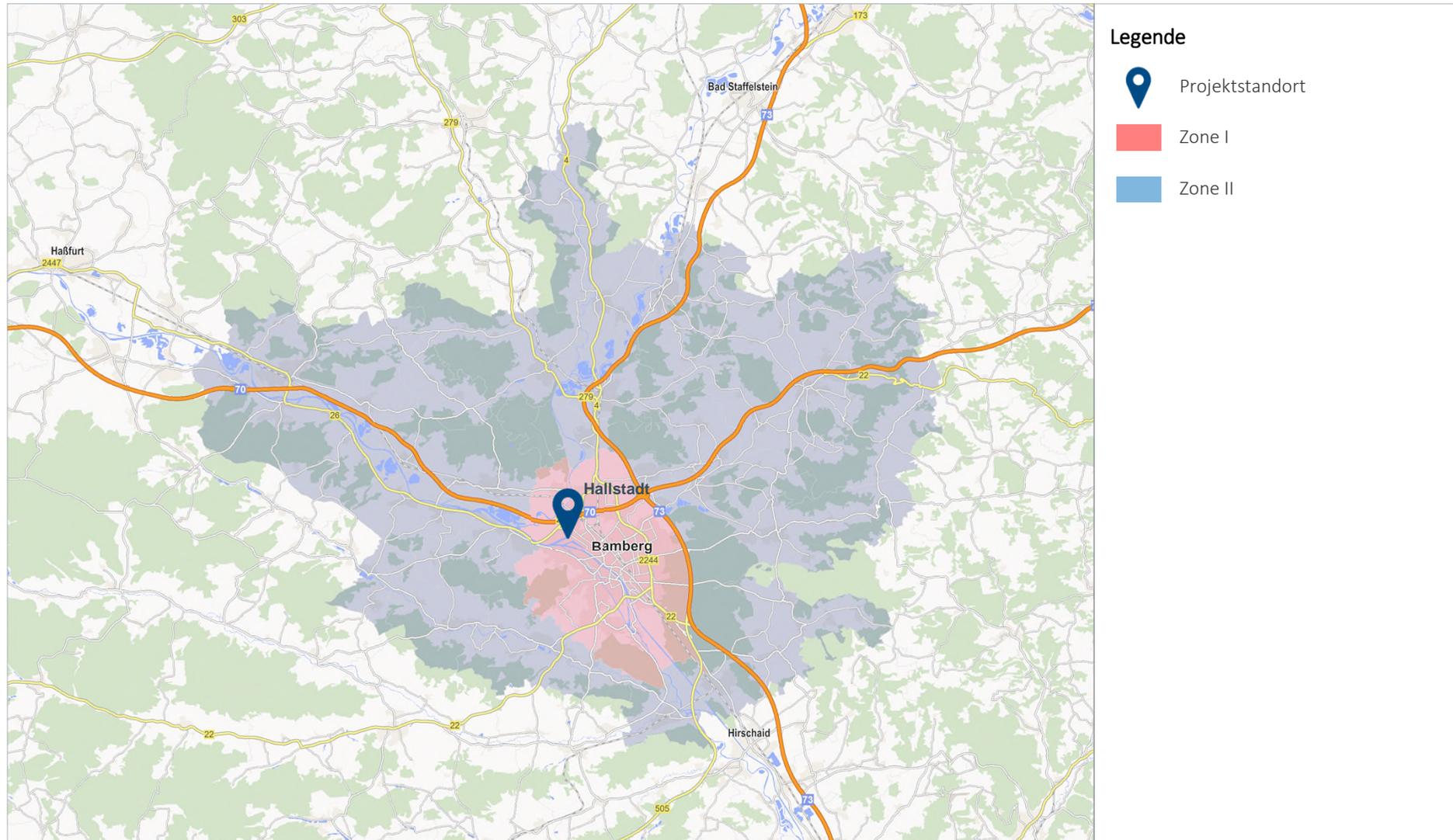
Tabelle 5: Bevölkerung im Einzugsgebiet des Planobjektes

Zone	Kommune	Einwohner
I	Hallstadt, Bamberg	89.468
II	Baunach, Bischberg, Breitengüßbach, Gundelsheim, Kemmern, Lauter, Lisberg, Litzendorf, Memmelsdorf, Oberhaid, Pettstadt, Rattelsdorf, Scheßlitz, Stegaurach, Strullendorf, Viereth-Trunstadt, Walsdorf, Zapfendorf, Ebelsbach, Eltmann, Stettfeld	94.668
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>		<b>184.136</b>

Quelle: GMA-Berechnungen 2024 in Verbindung mit dem Bayerischen Landesamt für Statistik (2023): Fortschreibung der Bevölkerung (Stand: 31.12.2023)

<sup>24</sup> Die Ergebnisse der Kundenherkunftsbefragung zeigen, dass Einkaufsbeziehungen in einem etwa 15- bis 20-minütigen Fahrzeitradius an den Standort bestehen.

**Karte 6: Einzugsgebiet des Vorhabens**



Quelle: GMA-Bearbeitung 2024(Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2024)

## 2. Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet erschließbaren Nachfragepotenziale wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Als Grundlage dienen aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes, die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 sowie GMA-Kaufkraftwerte.

Für die geplanten Nutzungen ist von folgenden jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben differenziert nach Sortimenten auszugehen:<sup>25</sup>

/// Getränke	587 €
/// Spielwaren	87 €
/// Bekleidung	585 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau zu beachten<sup>26</sup>, das in Hallstadt mit 99,1 knapp auf dem Bundesdurchschnitt (= 100,0) liegt. In den weiteren Gemeinden des Einzugsgebietes liegt der Kaufkraftkoeffizient zwischen 90,6 (Oberhaid) und 106,3 (Gundelsheim).

Es lässt sich auf dieser Basis folgendes Kaufkraftpotenzial differenziert nach Zonen für die vorgesehenen Nutzungen berechnen:

**Tabelle 6: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet**

Zone	Getränke	Spielwaren	Bekleidung/ Textilien
	in Mio. €		
I	53,3	7,9	48,1
II	55,3	8,2	49,8
<b>Gesamt</b>	<b>108,6</b>	<b>16,1</b>	<b>97,9</b>

Quelle: GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

## 3. Umsatzprognose

### 3.1 Methodik

Die potenzielle Umsatzleistung der projizierten Fachmärkte wird anhand des **Marktanteil-konzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen die Vorhabenrealisierung für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich die Betrachtung der Umsatzumverteilungen (Vgl. Kapitel V.3) auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert.

<sup>25</sup> Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 16 ff.

<sup>26</sup> Quelle: MB Research 2024. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Es ist bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass das abgegrenzte Marktgebiet vor allem aufgrund der deutlich überörtlichen Ausstrahlungskraft und Bedeutsamkeit des Gesamtstandortes „Emil-Kemmer-Straße“ in dieser Form in die Untersuchung eingestellt wird. Die jeweiligen geplanten Angebote stellen jedoch reine Angebotsduplizierungen dar, die in Hallstadt und Bamberg im Allgemeinen, aber auch im Gewerbepark „Laubanger“ im Besonderen bereits mehrfach vorkommen. Die Nutzungen werden daher nur eine sehr geringe Marktdurchdringung realisieren können (= geringe Marktanteile), da zahlreiche Einkaufsalternativen bestehen.

### 3.2 Umsatzerwartung für die geplanten Märkte

Folgende **Umsatzprognosen** lassen sich für die einzelnen Märkte anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>27</sup>

#### 3.2.1 Getränkemarkt

**Tabelle 7: Umsatzerwartung des geplanten Getränkemarktes (ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK)**

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	53,3	2 – 3	1,3	67
Zone II	55,3	1	0,6	28
Streuumsätze			0,1	5
<b>Gesamt</b>			<b>2,0</b>	<b>100</b>

Quelle: GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

- /// Somit lässt sich für den geplanten Getränkemarkt mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Gesamtumsatzleistung von rd. 2,0 Mio. € ermitteln.
- /// Unter Berücksichtigung der angestrebten Verkaufsfläche für den Getränkemarkt errechnet sich aus der vorstehenden Umsatzerwartung eine Flächenleistung von knapp 2.000 €/m<sup>2</sup> VK.

Gemäß „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ variiert die Raumleistung von Getränkemarkten zwischen 1.600 und 2.000 €/m<sup>2</sup> VK.<sup>28</sup> Für den geplanten Getränkemarkt liegt die ermittelte Flächenleistung, im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung, somit im oberen Bereich der Spanne und ist neben der Attraktivität des Anbieters selbst auch auf Kopplungseffekte am Vorhabenstandort zurückzuführen.

#### 3.2.2 Spielwarenfachmarkt

**Tabelle 8: Umsatzerwartung des geplanten Spielwarenfachmarktes (1.000 m<sup>2</sup> VK)**

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	7,9	15	1,2	54
Zone II	8,2	10	0,8	37
Streuumsätze			0,2	9
<b>Gesamt</b>			<b>2,2</b>	<b>100</b>

Quelle: GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>27</sup> Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

<sup>28</sup> Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2024): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 16).

- Für den geplanten Spielwarenfachmarkt mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lässt sich eine Gesamtumsatzleistung von rd. 2,2 Mio. € anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln.
- Die Flächenproduktivität beträgt unter Berücksichtigung der angestrebten Verkaufsfläche rd. 2.200 €/m<sup>2</sup> VK. Gemäß „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ variiert die Raumleistung von Spielwarenfachmärkten zwischen 2.200 und 3.000 € / m<sup>2</sup> VK.<sup>29</sup> Für den geplanten Markt liegt die ermittelte Flächenleistung somit im unteren Bereich. Hier trifft der geplante Spielwarenanbieter auf ein bereits für dieses Sortiment vergleichsweise ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld mit Spielwarengigant im ERTL Einkaufszentrum.

### 3.2.3 Textildiscounter

**Tabelle 9: Umsatzerwartung für den geplanten Textildiscounter (1.000 m<sup>2</sup> VK)**

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	48,1	2	1,0	62
Zone II	49,8	1	0,5	32
Streuumsätze			0,1	6
<b>Gesamt</b>			<b>1,6</b>	<b>100</b>

Quelle: GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

- Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden trotz sehr intensiver Wettbewerbssituation im Standortumfeld vergleichsweise hohe Marktanteile zugrunde gelegt.
- Für den Textildiscounter mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> VK lässt sich damit eine betriebliche Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 1,6 Mio. € errechnen.
- Im Verhältnis zur projektierten Verkaufsfläche errechnet sich eine Flächenproduktivität von knapp 1.600 € je m<sup>2</sup> VK und liegt damit ebenfalls im oberen Bereich der in den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ angegebenen Spanne für Textilfachmärkte (zwischen 1.000 und 1.600 €/m<sup>2</sup> VK).<sup>30</sup> Auch hier ist neben der Attraktivität des Anbieters selbst auf die Kopplungseffekte am Vorhabenstandort zu verweisen.

Darüber wird der in beiden Varianten vorgesehene kleinflächige Textilmarkt mit rd. 250 m<sup>2</sup> VK bei Ansatz des worst-case (oberer Produktivitätsansatz i. H. vom 1.600 € / m<sup>2</sup> VK mit einem Umsatz i. H. von rd. 0,4 Mio. € anzusetzen sein).

## 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“) fokussiert auf die Ableitung maximal zulässiger Verkaufsflächen für Einzelhandelsgroßprojekte. Nach landesplanerischer Rechenarithmetik dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit einer VK > 800 m<sup>2</sup> (Überschreitung der landesplanerischen Relevanzschwelle).

<sup>29</sup> Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2024): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 31.

<sup>30</sup> Quelle: ebenda, S. 21.

- /// 25 % des im einschlägigen Bezugsraum vorhandenen, sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und Sortimente des sonstigen Bedarfs bzw.
- /// 30 % des im einschlägigen Bezugsraum vorhandenen, sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für Sortimente des Innenstadtbedarfs (bis 100.000 Einwohner; für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl nur noch 15 %) <sup>31</sup>

abschöpfen.

Als Bezugsraum gilt gemäß landesplanerischen Vorgaben für

- /// Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (nahversorgungsrelevant) der regionalplanerisch festgelegte Nahbereich der Standortkommune,
  - im vorliegenden Fall die Einwohner der Stadt Hallstadt sowie die Einwohner der Gemeinde Oberhaid (zusammen rd. 13.608 Einwohner)
- /// Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrelevant) der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern, <sup>32</sup>
  - im vorliegenden Fall rd. 29.254 Einwohner (hiervon 30 % der vorhanden Kaufkraft) zzgl. 350.020 Einwohner (hiervon 7,5 % der vorhanden Kaufkraft) gemäß LEP Bayern 2023 Ausnahmeregelung für zusammengewachsene Gemeinden)

Die sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerte sind der Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ zu entnehmen. In Verbindung mit dem errechneten sortimentspezifischen Marktpotenzials ergeben betriebstypenspezifische Raumleistungen die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche.

## 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Vorhaben am Standort „Emil-Kemmer-Straße 2“ sieht die Ansiedlung von Betrieben im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (Getränkemarkt) sowie im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Spielwarenfachmarkt, zwei Textilfachmärkte, davon einer kleinstflächig) vor.

Folgende maximal zulässige Verkaufsflächen ergeben sich gemäß landesplanerischer Rechenarithmetik (vgl. Tabelle 10):

<sup>31</sup> Gemäß LEP Bayern 2023, Punkt 5.3.4 wird eine Sonderregelung für „zusammengewachsene Gemeinde“ formuliert: „Wenn Gemeinden (Grundzentrum Hallstadt) mit mindestens einem Zentralen Ort (Oberzentrum Bamberg) einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang (= gemeinsame Fachmarkttagglomeration „Laubanger“) bilden, sind Ausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs oder direkt angrenzend liegen, in allen Gemeinden des Siedlungszusammenhangs zulässig; [...]. Dabei dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs zusätzlich auf 7,5 v. H. der nach 5.3.3 maßgeblichen Kaufkraft einer zentralörtlich nicht niedriger eingestuften Gemeinde (= Bamberg) innerhalb des gemeinsamen Siedlungszusammenhangs zurückgreifen.“

<sup>32</sup> Vgl. LEP Bayern 2023, Materialanhang Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern (aktueller Stand: 14.03.2023).

**Tabelle 10: Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen**

Betriebstyp	sortimentspezifische Kaufkraft im Bezugsraum <sup>1,2</sup> in Mio. €	abschöpfungsfähiges Kaufkraftvolumen in Mio. € <sup>3</sup>	betriebsstypenspezifische Raumleistung in € / m <sup>2</sup> VK	zulässige Verkaufsfläche nach LEP Bayern in m <sup>2</sup>	geplante Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Zulässigkeit nach LEP Bayern 2020
Getränkemarkt	7,9	2,0	1.600 – 2.000	998 – 1.248	1.000	✓
Spielwarenfachmarkt	2,5 zzgl. 30,5	3,6	2.200 – 3.000	1.200 – 1.640	1.000	✓
Textilfachmärkte	17,1 zzgl. 204,8	20,5	1.000 – 1.600	12.810 – 20.500	1.250	✓
<b>Summe</b>					<b>3.250</b>	<b>✓</b>

- 1 Als Bezugsraum für Sortimente des Innenstadtdarfs wird der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Hallstadt zzgl. Bamberg gemäß LEP-Sonderregelung für zusammengewachsene Gemeinden zugrunde gelegt.
- 2 Die sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben ergeben sich aus den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“
- 3 Abschöpfungsfähiges Kaufkraftvolumen gemäß LEP-Sonderregelung für zusammengewachsene Gemeinden (30 % Hallstadt zzgl. 7,5 % Bamberg)

Quelle: GMA-Berechnungen 2024

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die vorgesehenen Betriebseinheiten den Vorgaben der bayrischen Landesplanung unter Berücksichtigung der LEP-Sonderregelung für zusammengewachsene Gemeinden hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen vollumfänglich entsprechen.

Das LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“) wird durch das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht erfüllt.

## V. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigerungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

### 1. Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Zur Beurteilung der Angebotssituation wurde von der GMA eine Vor-Ort-Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet durchgeführt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die Überschneidungen mit den zu untersuchenden Neuansiedlungen aufweisen. So sind wettbewerbliche Auseinandersetzungen in erster Linie mit strukturprägenden Fachmärkten aus dem Systembereich zu erwarten.

Nachfolgende Darstellungen der projektrelevanten Wettbewerbssituation tragen diesem Umstand insofern Rechnung, als dass lediglich die Hauptwettbewerber differenziert nach Sortimenten namentlich aufgeführt werden (vgl. Tabellen 11 und 12 bzw. Karten 7 – 9):

**Tabelle 11: Angebotssituation im Getränkesegment (= Getränkemärkte)**

Anbieter	Standort	Lage	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Hallstadt</b>			
Logo Getränke	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	600
<b>Bamberg</b>			
tegut Getränke	Ludwigstraße	ZVB Ergänzungsbereich	300
Markgrafen Getränkemarkt	Villachstraße	dezentrale nicht-integr. Lage	350
REWE Getränkemarkt	An der Breitenau	dezentrale, nicht-integrierte Lage	480
Aquatron	Gutenbergstraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	500
Fristo Getränkemarkt	Laubanger 14a	dezentrale, nicht-integrierte Lage	800
Fristo Getränkemarkt	Pödeldorfer Straße	städtebaul. integr. Lage	500
REWE Getränkemarkt	Würzburger Straße	städtebaul. integr. Lage	680
<b>Bischberg</b>			
Markgrafen Getränkemarkt	Industriestraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	500
<b>Hirschaid</b>			
REWE Getränkemarkt	Sassanfahrter Hauptstr.	städtebaulich integrierte Lage	500
Fränky Getränke und mehr	Nürnberger Straße	ZVB Ortsmitte Hirschaid	1.000
<b>Litzendorf</b>			
Logo Getränke	Schlemmerwiesen	dezentrale, nicht-integrierte Lage	500

Quelle: GMA-Erhebung 2024; Lageeinordnung gemäß Einzelhandelskonzept Bamberg bzw. ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>

Der Großteil der strukturprägenden Anbieter im **Getränkemarkthandel** befindet sich im Stadtgebiet Bamberg. Unabhängig von den Verkaufsflächen haben sich die Getränkemarkthandlungen im Untersuchungsgebiet primär an dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt.

Der Getränkefachhandel im Einzugsgebiet setzt auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.710 m<sup>2</sup> insgesamt rd. 14,0 Mio. € um. Inkl. Lebensmittelanbietern dürfte der Umsatz bei bis zu 50,0 Mio. € liegen.

Im **Spielwaresegment** befindet sich der räumliche Schwerpunkt bereits heute im Gewerbegebiet Laubanger, mit dem größten Anbieter Spielwarengigant im ERTL-Einkaufszentrum (rd. 1.900 m<sup>2</sup> VK). Innerhalb der Bamberger Innenstadt ist neben kleinteiligen Anbietern (z. B. Mauerblümchen) auf das Angebot im Kaufhaus GALERIA mit seiner entsprechenden Abteilung (unter 400 m<sup>2</sup> VK) zu verweisen. Ergänzend führen alle vier Müller-Drogeriemärkte der Region (Hirschaid Ortsmitte, Bamberg Innenstadt sowie Hallstadt im Market Oberfranken und im Laubanger) entsprechende Abteilungen. Dabei verfügt der Bamberger Müller-Drogeriemarkt mit knapp 800 m<sup>2</sup> VK über die größte Abteilung im Spielwaresegment. Im Einzugsgebiet wird ein jährlicher Gesamtumsatz in Höhe von rd. 16,3 Mio. € auf rd. 4.560 m<sup>2</sup> erzielt.

**Tabelle 12: Angebotssituation im Bekleidungssegment (> 400 m<sup>2</sup> VK)**

Anbieter	Standort	Lage	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Hallstadt</b>			
Jeans Fritz	Michelinstraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	400
Mister & Lady Jeans	Laubanger	dezentrale, nicht-integrierte Lage	400
Mister & Lady Jeans	Michelinstraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	420
Kik	Laubanger	dezentrale, nicht-integrierte Lage	480
Takko	Michelinstraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	500
s.Oliver	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	540
Esprit	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	640
H&M	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	680
Woolworth	Biegenhofstraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	1.350
C&A	Michelinstraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	1.600
Adler	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	2.990
Tauros	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	400
H&M Baby und Jugend	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	650
Lucky One Kindermode	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	555
my celina	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	545
Fussl Modestraße	Michelinstraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	430
Intenzione	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	450
Wäscheladen	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	450
Perté	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	445
<b>Bamberg</b>			
TK Maxx	Laubanger	dezentrale, nicht-integrierte Lage	2.000
Nübler Trachtenoutlet	Geisfelder Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	670
Hallhuber	Grüner Markt	ZVB Innenstadt Bamberg	420
Nübler Trachten	Dr.-Robert-Pfleger-Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	580
Stefans Freizeit Outdoor	Geisfelder Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	480
Sportmarken Outlet Mücke	Laubanger	dezentrale, nicht-integrierte Lage	2.200
Kik	Industriestraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	820
Takko	Industriestraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	570
Kik	Kärntenstraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	340
New Yorker	Grüner Markt	ZVB Innenstadt Bamberg	360
NKD	An der Breitenau	dezentrale, nicht-integrierte Lage	400
Takko	Pödeldorfer Straße	städtebaulich integrierte Lage	490

Fortsetzung nächste Seite

Anbieter	Standort	Lage	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>
Kik	Villachstraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	600
KIK	Forchheimer Str.	dezentrale, nicht-integrierte Lage	870
H&M	Grüner Markt	ZVB Innenstadt Bamberg	1.130
Woolworth	Pödeldorfer Straße	städtebaulich integrierte Lage	1.200
Greiff - Factory Outlet	Memmeldorfer Straße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	1.300
C&A	Franz-Ludwig-Str.	ZVB Innenstadt Bamberg	3.650
Wöhrl	Maximilianplatz	ZVB Innenstadt Bamberg	4.450
Karstadt	Grüner Markt	ZVB Innenstadt Bamberg	5.150
<b>Bischberg</b>			
Schuh Mücke	Industriestraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	7.000
Takko	Industriestraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	450
<b>Hirschaid</b>			
Runkel	Bamberger Straße	ZVB Ortsmitte Hirschaid	450
NKD	Löserstraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	450
Mister & Lady Jeans	Industriestraße	dezentrale, nicht-integrierte Lage	400

Quelle: GMA-Erhebung 2024; Lageeinordnung gemäß ISEK Hallstadt, Einzelhandelskonzept Bamberg, ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>

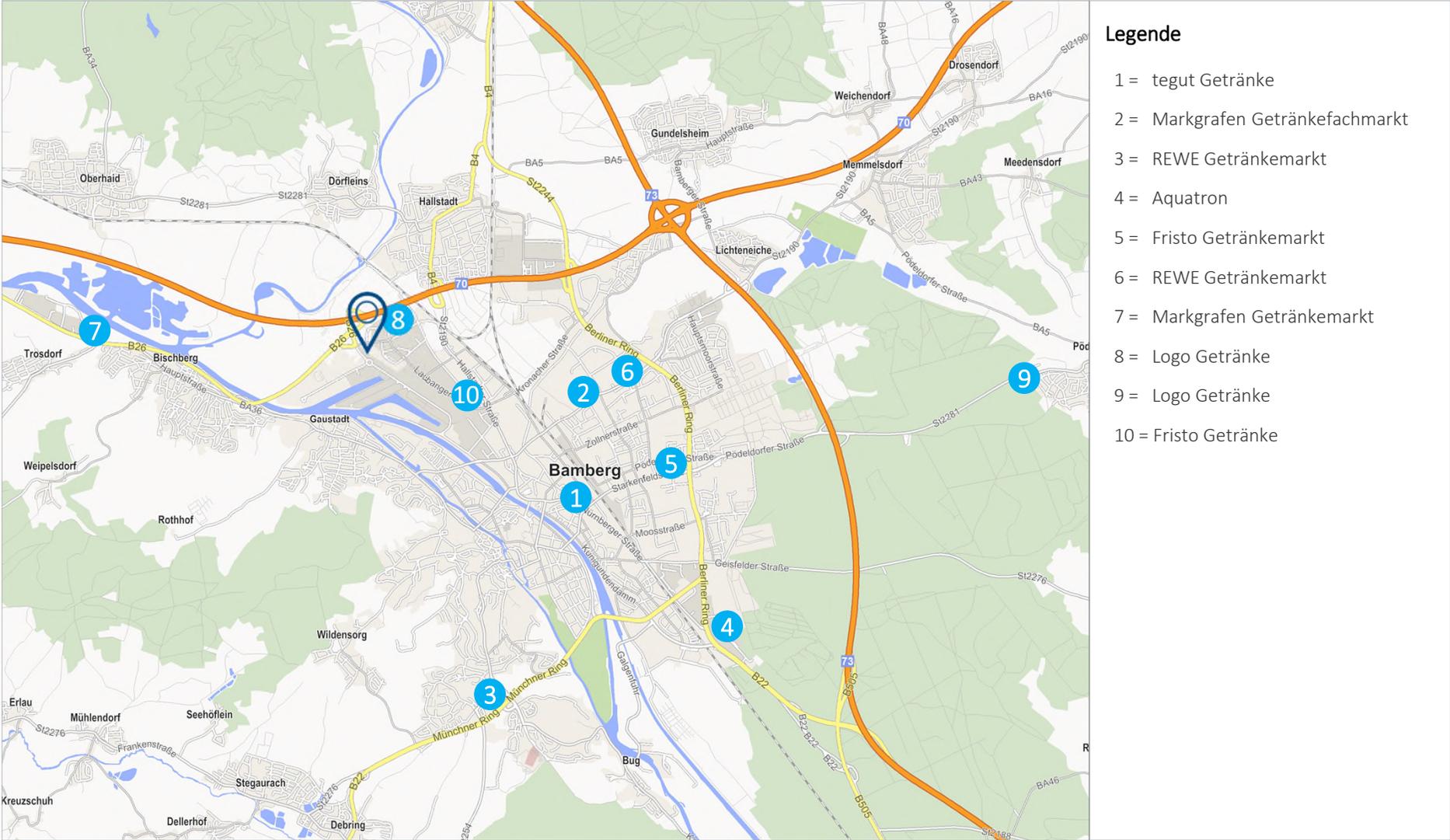
Im **Bekleidungssegment** sind innerhalb des Einzugsgebietes eine Vielzahl projektrelevanter Wettbewerber angesiedelt. Diese verteilen sich etwa gleichmäßig auf die beiden Städte Hallstadt und Bamberg und hier überwiegend auf dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Fachmarktlagen. Innerhalb der Bamberger Innenstadt ist auf die drei großen Textilkaufhäuser von C&A, Wöhrl und GALERIA zu verweisen. Weiterhin ist auf die Fachmarktstandorte mit z. T. sehr großen Anbietern in Hirschaid und Bischberg zu verweisen (z. B. Schuh / Sport Mücke in Bischberg). Ergänzend ist auf die Entwicklung des Anbieters Schmid (Schuhe, Sport, Mode) mit einem Textilanteil i. H. von rd. 1.800 m<sup>2</sup> VK zu verweisen (ehemaliger Standort Media Markt).

Im Einzugsgebiet wird ein jährlicher Gesamtumsatz in Höhe von rd. 123,2 Mio. €<sup>33</sup> auf knapp 42.000 m<sup>2</sup><sup>34</sup> erzielt.

<sup>33</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile im Randsortimentsbereich.

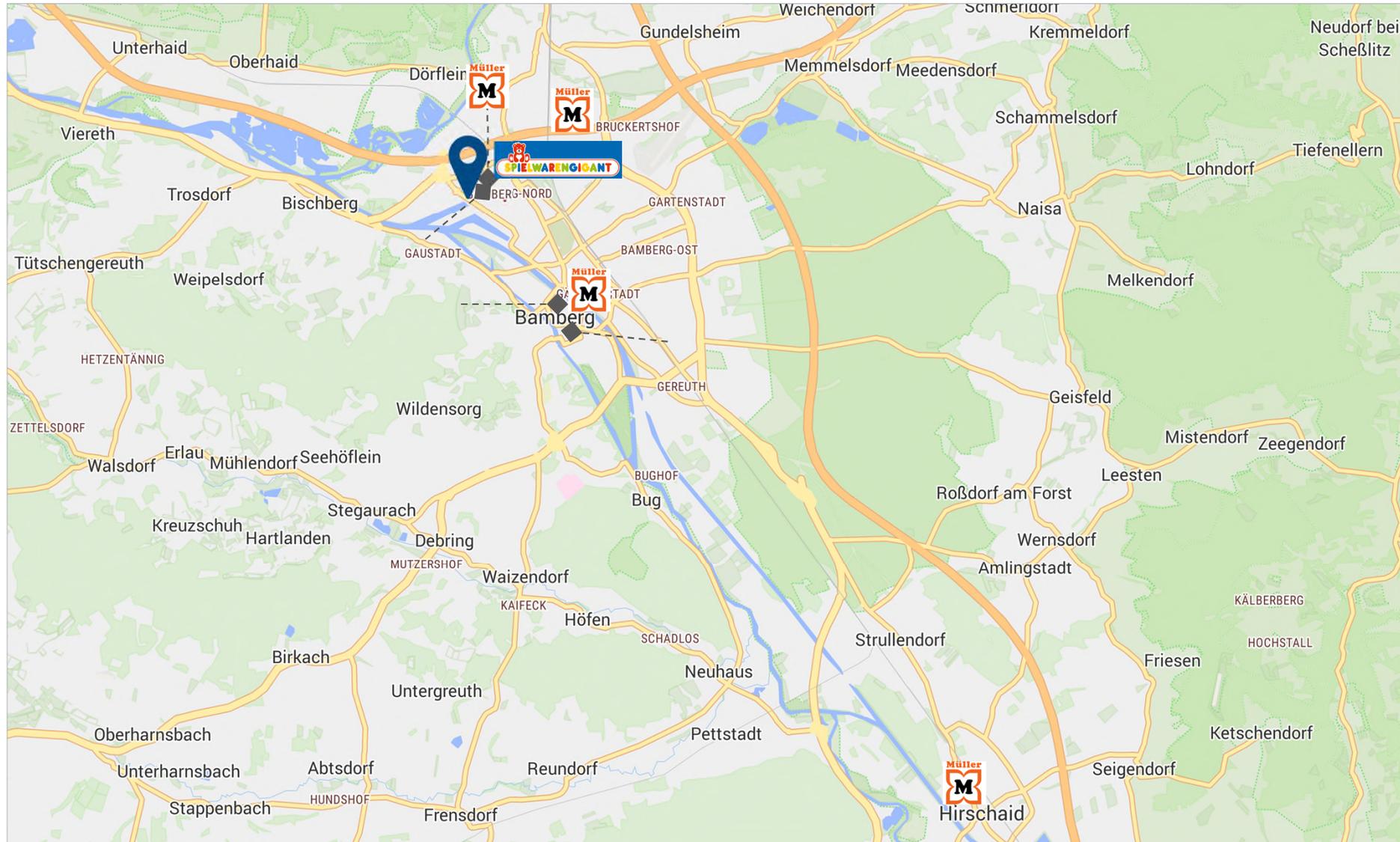
<sup>34</sup> Bereinigte Werte, d. h. Aufteilung der Verkaufsfläche bei Märkten über 800 m<sup>2</sup> VK und Zuordnung zu den entsprechenden Sortimentsgruppen.

**Karte 7: Wettbewerbssituation im Getränkefachmarktsegment**



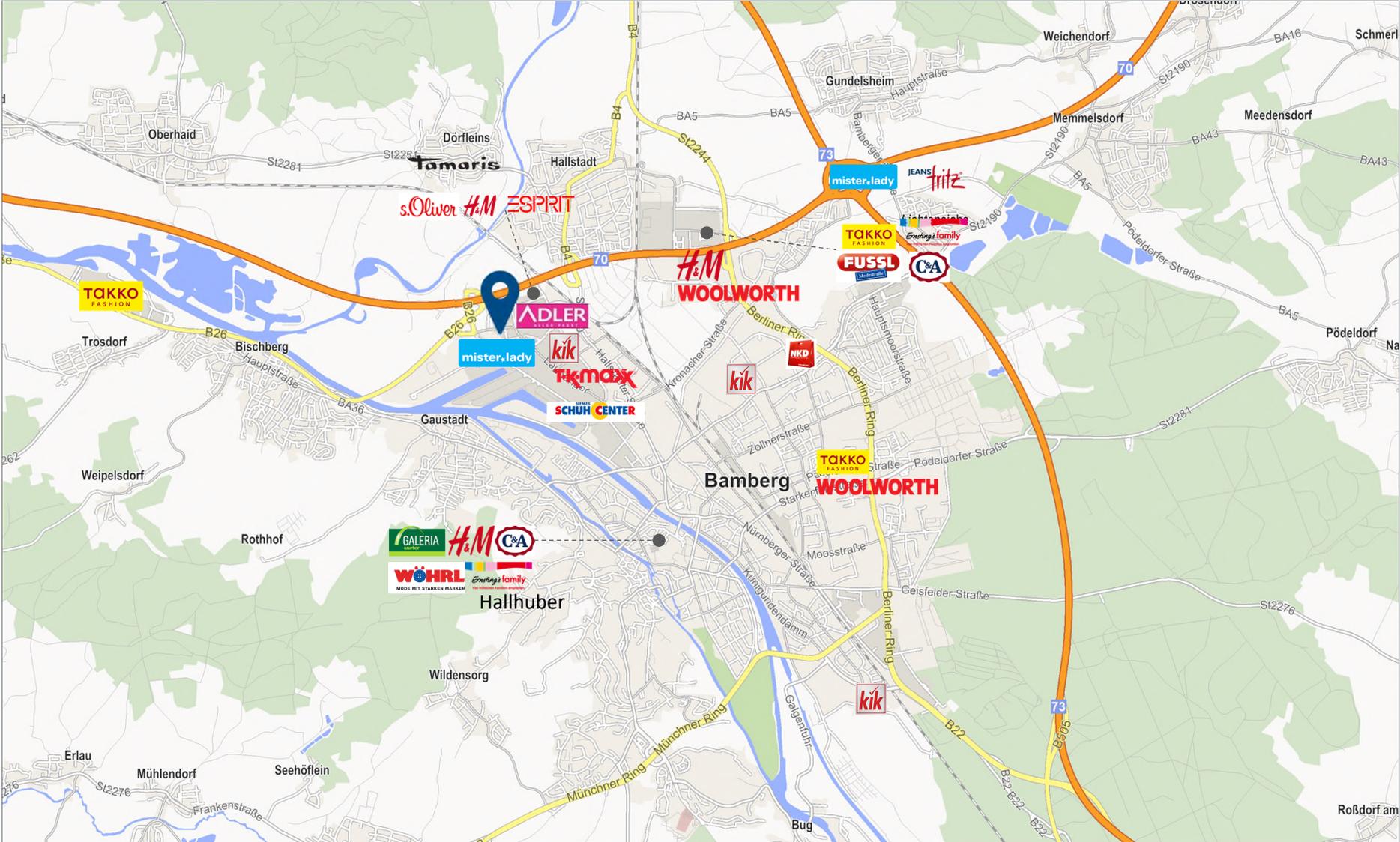
Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

**Karte 8: Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Spielwaren**



Quelle: GMA-Bearbeitung 2024(Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2024)

**Karte 9: Wettbewerbssituation im Bekleidungssegment**



Quelle: GMA-Bearbeitung 2024 (Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2024)

## 2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden unter **Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“)** im **LEP Bayern 2023** aufgegriffen. Demnach dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Auch in der **Begründung zum Ziel 3.4.3 (Handel) im Regionalplan Oberfranken-West** (Stand: 16.03.1995) wird das Beeinträchtungsverbot berücksichtigt. Danach sollte darauf geachtet werden, dass in allen Teilen der Region die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (z. B. mit Nahrungs- und Genussmitteln), nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

## 3. Prognose und Bewertung möglicher Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

### 3.1 Methodik

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten werden in der Regel Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die **Attraktivität** der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Anbietern ergibt.

### 3.2 Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben

Für die Bewertung des Vorhabens am Standort „Emil-Kemmer-Straße 2“ in Hallstadt werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Der Großteil der Umsatzumverteilungseffekte wird gegenüber den relevanten Wettbewerbsstandorten innerhalb des Kerneinzugsgebietes selbst wirksam werden. In Hallstadt und Bamberg (insbesondere im gemeinsamen Gewerbepark „Laubanger“) befindet sich der dichteste Wettbewerbsbesatz. Wenngleich der Gesamtstandort „Laubanger“ deutlich überörtliche Ausstrahlungskraft besitzt, ergeben sich die hauptsächlichlichen Einkaufsorientierungen aus dem Kerneinzugsgebiet. Deutlich nachgeordnet werden auch Wettbewerbsstandorte im erweiterten und außerhalb des Einzugsgebietes betroffen sein.
- /// Die Umsatzumverteilungen werden in erster Linie sogenannte Systemwettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten treffen, d. h. andere Anbieter aus den genannten Sortimentsbereichen mit ähnlichem Vertriebskonzept, einer ähnlichen Verkaufsflächenausstattung und Angeboten in einem ähnlichen Preissegment. Dies sind im vorliegenden Fall:
  - Getränkemarkte
  - Spielwaren- und Textilfachmärkte.
- /// In abgeschwächter Form sind auch kleinere Betriebe und Spezialanbieter / Facheinzelhändler sowie entsprechende Fachabteilungen branchenfremder Anbieter betroffen (v. a. Lebensmittelhandel, aber auch Textilkaufhäuser). Gegenüber diesen werden in der Berechnung der Auswirkungen ebenfalls Umverteilungen berücksichtigt.
- /// Mit Blick auf die geplanten Nutzungen ist festzuhalten, dass es sich ausschließlich um die Duplizierung bereits mehrfach im Untersuchungsraum vorhandener Angebote handelt. Der Standort „Emil-Kemmer-Straße 2“ wird daher qua Angebot kaum intensive Kopplungseffekte mit Anbietern im Standortumfeld realisieren können.
- /// Festgelegte Schwellenwerte, ab wann mit städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Umsatzumlenkungen gerechnet werden muss, existieren in der Rechtsprechung nicht. In der Planungs- und Genehmigungspraxis haben sich jedoch rechnerische Orientierungsgrößen etabliert, die als abwägungsrelevant im Sinne möglicher Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO herangezogen werden:
  - Sortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs ab 10 %.

Insgesamt wird am Vorhabenstandort infolge der Neustrukturierung ein „Mehrumsatz“ in Höhe von rd. 4,6 Mio. € für Variante 1 bzw. 4,0 Mio. € für Variante 2 erzielt:

/// Getränkemarkt:	2,0 Mio. €
/// Spielwarenfachmarkt:	2,2 Mio. €
/// Textilmarkt 1:	1,6 Mio. €
/// Textilmarkt 2:	0,4 Mio. €

Im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** werden die in Tabelle 13 aufgeführten umverteilungswirksamen sortimentspezifischen Umsatzanteile lediglich den jeweiligen Systemwettbewerbern innerhalb der Branche sowie nennenswerten Fachabteilungen branchenfremder Betriebe mit gleichwertigem Angebot gegenübergestellt.

**Tabelle 13: Umsatzumverteilungseffekte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen im Untersuchungsraum**

Lage / Umsatzumlenkungen im .....	Getränke			Spielwaren			Textil		
	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €* in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Umsatzum- verteilungs- effekte in %	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €* in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Umsatzum- verteilungs- effekte in %	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €* in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Umsatzum- verteilungs- effekte in %
ZVB Innenstadt Hallstadt	1,0	n.n.	-	0,3	n.n.	-	0,2	n.n.	-
ZVB Innenstadt Bamberg	3,0	n.n.	-	4,0	0,3	7 – 8	52,0	0,2	< 1
Sonstige städtebaulich integrierte Lagen	16,0	0,5	3	1,0	< 1	< 4	6,0	0,3	5
dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen	30,0	1,5	5	11,0	1,9	17	65,0	1,5	2 – 3
<b>Summe</b>	<b>50,0</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>	<b>16,3</b>	<b>2,2</b>	<b>-</b>	<b>123,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>

- Ausweis nicht sinnvoll

n. n. nicht nachweisbar

Quelle: GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

### 3.3 Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Grundsätzlich wird durch das Vorhaben kein neuer Handelsstandort in Hallstadt etabliert. Der Vorhabenstandort „Emil-Kemmer-Straße 2“ war bereits in der Vergangenheit Standort eines SB-Warenhauses von real,-. Die Umstrukturierung des Standortes ist somit nur die immobilienrechtliche Voraussetzung zur Wiedernutzung ehemaliger, an aktuelle Marktentwicklungen angepasste Handelsstrukturen (u. a. moderne Verkaufsflächendimensionen, sinnvolle Angebotskombinationen). Darüber hinaus ist der Gewerbepark „Laubanger“ sowohl auf Hallstadter als auch auf Bamberger Gemarkung ein seit Jahrzehnten eingeführter, dicht belegter Handelsstandort. Ein größerer Anteil der prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte wird sich dementsprechend gegenüber den hier ansässigen Betrieben bzw. in den unmittelbar benachbarten Fachmarktlagen niederschlagen. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte werden infolge der Vorhabenrealisierung in Hallstadt und Bamberg (= Kerneinzugsgebiet) selbst ausgelöst.

#### Getränke

- /// In **Hallstadt und Bamberg** entfällt ein Großteil der erwarteten Umsätze in diesem Sortiment auf
  - Anbieter in dezentralen Lagen in Hallstadt und Bamberg. Städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO weder in der Innenstadt von Hallstadt noch in der von Bamberg zu erwarten.
  - Ein Umsatzanteil von 0,5 Mio. € ist gegenüber Anbietern in **städtebaulich integrierten Lagen** zu erwarten. Hiervon sind vor allem Standorte im nördlichen Stadtbereich von Hallstadt sowie an den Laubanger angrenzende Nahversorgungslagen in Bamberg betroffen. Hier werden Umsatzumverteilungseffekte gegenüber allen Anbietern in einer Größenordnung von ca. 3 % weit unterhalb der 10 %-Relevanzschwelle, ab der städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auftreten können, erreicht.
  - Der größte Umsatzanteil wird gegenüber Anbietern in **dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten** und somit nicht schützenswerten **Lagen** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wirksam (rd. 1,5 Mio. €). Betriebe im näheren und weiteren Standortumfeld der Emil-Kemmer-Straße sowie an angrenzenden fachmarktgeprägten Standorten (z. B. Kirschäcker, market Oberfranken) haben mit Umsatzrückgängen in Höhe von insgesamt rd. 5 % zu rechnen. Bauplanungsrechtlich sind diese Umverteilungseffekte nicht relevant.

#### Spielwaren

- /// Im **Spielwarenssegment** werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Diese treffen ganz überwiegend die im Standortumfeld ansässigen Anbieter und Lagen, allen voran den Laubanger (EKZ Ertl), mit Umverteilungen von bis zu 17 %.
- /// Die Anbieter in der Bamberger Innenstadt haben ebenfalls mit Umsatzrückgängen infolge des Vorhabens i. H. von bis zu 7 – 8 % zu rechnen.

**Es werden durch den geplanten Spielwarenfachmarkt zwar zunächst keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst, allerdings fallen die Umverteilungen mit bis zu 8 % zu Lasten der Bamberger Innenstadt relativ hoch aus.**

## Bekleidung / Textil

- /// Beim Sortiment Bekleidung / Textil werden Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rd. 2,0 Mio. € ausgelöst.
- /// Diese konzentrieren sich mit rd. 1,5 Mio. € aufgrund der Wettbewerbskonstellation vornehmlich auf den Bereich des Laubangers bzw. market Oberfranken (ca. 2 – 3 % Umverteilung).
- /// Die Bamberger Innenstadt wird mit < 1 % Umverteilung hingegen kaum von der Entwicklung tangiert.

**Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind in diesem Sortimentsbereich somit klar auszuschließen.**

### 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Durch das Vorhaben werden ganz überwiegend wettbewerbliche Umsatzumverteilungseffekte in den dargestellten Sortimentsbereichen induziert. Es werden keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.
- /// Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hallstadt und Bamberg sowie in den Nachbargemeinden sind auszuschließen. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen (Stadt- und Ortszentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche) gehen.
- /// Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung im gesamten Untersuchungsraum ebenfalls nicht beeinträchtigt.

**Das Beeinträchtigungsverbot gemäß landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird im vorliegenden Fall eingehalten.**

**Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass das Vorhaben keine städtebaulich und versorgungsstrukturell negativen Auswirkungen nach sich ziehen würde.**

## VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Abschluss der Umstrukturierung des ehemaligen real,-Standortes „Emil-Kemmer-Straße 2“ in Hallstadt; jetzt Kaufland</li> <li>/// Ergänzung über zwei Varianten:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Variante 1:</b> Getränkemarkt und Spielwarenfachmarkt mit jew. ca. 1.000 m<sup>2</sup> BGF zzgl. kleinflächiger Textilmarkt mit 250 m<sup>2</sup> BGF</li> <li>▪ <b>Variante 2:</b> Getränkemarkt und Textilmarkt mit ebenfalls jew. 1.000 m<sup>2</sup> BGF zzgl. kleinflächiger Textilmarkt mit 250 m<sup>2</sup> BGF.</li> </ul> </li> <li>/// Mesostandort Gewerbepark „Laubanger“ als eingeführter Handelsstandort mit regionaler Bedeutung</li> </ul>
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auswirkungenanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO</li> <li>/// Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heganger“ der Stadt Hallstadt (in Kraft seit dem 01.10.2008)</li> </ul>
Standortrahmen- bedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort: Hallstadt mit rd. 8.888 Einwohnern</li> <li>/// Einzelhandelsstrukturen: Grundzentrum mit breitem Branchenmix und Angebotsvielfalt im Gewerbepark „Laubanger“ und Gewerbegebiet „Boerstig“ (hier Einkaufszentrum market Oberfranken); Innenstadtbereich mit Marktscheune und überwiegend kleinteiligem Streubesatz; weitere Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Streu- und Nebenlagen</li> <li>/// interkommunaler Gewerbepark „Laubanger“ mit regionaler Einkaufsbedeutung</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Zone I: Hallstadt und Bamberg, insgesamt rd. 89.468 Einwohner</li> <li>/// Zone II: Baunach, Bischberg, Breitengüßbach, Gundelsheim, Kemmern, Lauter, Lisberg, Litzendorf, Memmelsdorf, Oberhaid, Pettstadt, Rattelsdorf, Scheßlitz, Stegaurach, Strullendorf, Viereth-Trunstadt, Walsdorf, Zapfendorf, Ebelsbach, Eltmann, Stettfeld mit zusammen rd. 94.668 Einwohnern</li> <li>/// Kaufkraft im Einzugsgebiet:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Getränke: 108,6 Mio. €</li> <li>▪ Spielwaren: 16,1 Mio. €</li> <li>▪ Bekleidung / Textilien: 97,9 Mio. €</li> </ul> </li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Getränkemarkt: 2,0 Mio. €</li> <li>/// Spielwarenfachmarkt: 2,2 Mio. €</li> <li>/// zwei Textilmärkte: 2,0 Mio. €</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte (ca.- Werte)	<p><b>Getränkemarkt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// ZVB Innenstadt Hallstadt nicht nachweisbar</li> <li>/// ZVB Innenstadt Bamberg: nicht nachweisbar</li> <li>/// sonstige städtebaulich integrierte Lagen 3 %</li> <li>/// dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen 5 %</li> </ul> <p><b>Spielwarenfachmarkt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// ZVB Innenstadt Hallstadt nicht nachweisbar</li> <li>/// ZVB Innenstadt Bamberg 7 – 8 %</li> <li>/// sonstige städtebaulich integrierte Lagen &lt; 4 %</li> <li>/// dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen 17 %</li> </ul>

Fortsetzung auf nächster Seite

Grundlagen

Umsatzumverteilungseffekte	<b>Textilfachmärkte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// ZVB Innenstadt Hallstadt nicht nachweisbar</li> <li>/// ZVB Innenstadt Bamberg &lt; 1 %</li> <li>/// sonstige städtebaulich integrierte Lagen 5 %</li> <li>/// dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen 2 – 3 %</li> </ul>	
	<b>Landes- und regionalplanerische Überprüfung</b>	
	<b>Konzentrationsgebot</b>	Das Vorhaben befindet sich im Grundzentrum Hallstadt. <b>Das Konzentrationsgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.1 wird erfüllt.</b>
<b>Integrationsgebot</b>	Der Standort ist sowohl mit dem Pkw als auch per ÖPNV sehr gut zu erreichen. Das Vorhaben befindet sich in einem Teil des Stadtgebietes, der aufgrund des fehlenden Wohnumfeldes als dezentral und städtebaulich nicht-integriert zu beschreiben und auch gemäß Definition des LEP Bayern 2020 so zu bewerten ist; <b>das LEP-Ziel 5.3.2 wird nicht erfüllt.</b> Relativierend ist anzuführen, dass mit der Neustrukturierung des real,- bzw. Kaufland-Standortes kein neuer Standort etabliert wird, sondern bereits bestehende und genehmigte Nutzungen lediglich auf einem marktadäquaten Niveau nachgenutzt werden und somit einem städtebaulichen Missstand entgegengewirkt werden soll.	
<b>Kongruenzgebot</b>	Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die vorgesehenen Betriebseinheiten den Vorgaben der bayerischen Landesplanung unter Berücksichtigung der LEP-Sonderregelung für zusammengewachsene Gemeinden hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen vollumfänglich entsprechen. <b>Das LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“) wird durch das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht erfüllt.</b>	
<b>Beeinträchtigungs- verbot</b>	Durch das Vorhaben werden ganz überwiegend wettbewerbliche Umsatzumverteilungseffekte in den projektrelevanten Sortimentsbereichen, jedoch keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. <b>Das Beeinträchtungsverbot (LEP-Ziel 5.3.3) gemäß landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird im vorliegenden Fall eingehalten.</b>	
<b>Kompatibilität mit lokalen Planwerken</b>		
<b>ISEK der Stadt Hallstadt</b>	Gemäß ISEK der Stadt Hallstadt aus dem Jahr 2010 soll die Einzelhandelsentwicklung an den Bedürfnissen der Einwohner insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels orientiert werden. Dabei geht es vor allem um wohnortnahe, fußläufig erreichbare Einzelhandelsangebote zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in komfortabler fußläufiger Entfernung. Obwohl kein Wohnumfeld vorhanden ist, steht das Vorhaben nicht in Konkurrenz zum Stadtzentrum (keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO). Darüber hinaus sollen in den bestehenden dezentralen Lagen keine neuen zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden. Das Vorhaben reduziert im Rahmen einer verminderten Gesamtverkaufsfläche vor allem auch den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente und steht somit im Einklang mit dem ISEK der Stadt Hallstadt 2010.	

Fortsetzung auf nächster Seite

### Kompatibilität mit lokalen Planwerken

#### Interkommunales Entwicklungskonzept der ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>

Gemäß des sich aktuell in Fortschreibung befindlichen Interkommunalen Entwicklungskonzepts der ARGE „B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>“ wird der Vorhabenstandort als dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lage eingeordnet, an dem kein weiterer Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente stattfinden sollte. Das Vorhaben fügt sich in die Ziele der ARGE soweit ein, dass die Gesamtverkaufsfläche am dezentralen Projektstandort grundsätzlich, die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente hier im Besonderen reduziert wird. Es bleibt bei einer Erhöhung nahversorgungsrelevanter Sortimente im Zuge der Neuordnung des Vorhabenstandortes, die vollumfänglich auf das Getränkesegment entfällt. Insbesondere ist auf die §§ 16 und 17 der ARGE-Vereinbarung zu verweisen, wonach bestehender und genehmigter großflächiger Einzelhandelsbetriebe einen erweiterten Bestandsschutz genießen, sofern deren Umstrukturierung städtebauliche Missstände beheben (oder drohenden Missständen Vorschub leisten) und die Umstrukturierung städtebaulich vertretbar ist. Zu letzterem wurde der Nachweis durch vorliegendes Gutachten erbracht (Vgl. Kapitel V). Auch sind Verschiebungen der Verkaufsflächengrößen für einzelne Sortimente innerhalb der Anlagetypen möglich.

### Fazit

Das Vorhaben entspricht zunächst nicht den lokalen Planwerken der Stadt Hallstadt bzw. der Besonderen Arbeitsgemeinschaft „B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>“ zur Steuerung der lokalen Einzelhandelsentwicklung (Nahversorgungsangebote in städtebaulich integrierten Lagen zur fußläufigen Erreichbarkeit der Bevölkerung). Gleichwohl sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß LEP-Beeinträchtungsverbot sowie den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu besorgen. Das Vorhaben dient der zukunftsfähigen Weiternutzung der vom Netz gegangenen real,-Filiale (Nachnutzung durch Kaufland seit April 2024) am Standort „Emil-Kemmer-Straße 2“. Dementsprechend greift die Planung einem drohenden städtebaulichen Missstand (Brachfläche/Leerstand) vor. Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte sind rein wettbewerblicher Natur, da sich die geplanten Nutzungen in eine sehr intensive Wettbewerbslandschaft nahezu „geräuschlos“ im Sinne möglicher Beeinträchtigungen einfügen. Es kommt zu einer Duplizierung bereits mehrfach vorhandener Angebote.

GMA-Zusammenstellung 2024

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“ gemäß ISEK 2010	12
Karte 2:	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“ gemäß IEK 2021	13
Karte 3:	Standortatlas der Stadt Hallstadt gemäß IEK 2021	13
Karte 4:	Lage des Grundzentrums Hallstadt und zentralörtliche Struktur der Region	17
Karte 5:	Mikrostandort „Emil-Kemmer-Straße 2“ und bestehende Umfeldnutzungen	22
Karte 6:	Einzugsgebiet des Vorhabens	27
Karte 7:	Wettbewerbssituation im Getränkefachmarktsegment	36
Karte 8:	Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Spielwaren	37
Karte 9:	Wettbewerbssituation im Bekleidungssegment	38

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Variante 1: Verkaufsflächen nach Anbietern in m <sup>2</sup> und Veränderung zum Bestand real,-	6
Tabelle 2:	Variante 2: Verkaufsflächen nach Anbietern in m <sup>2</sup> und Veränderung zu Bestand real,-	7
Tabelle 3:	Wesentliche Standortmerkmale des Grundzentrums Hallstadt	16
Tabelle 4:	Standortrahmendaten „Emil-Kemmer-Straße 2“	20
Tabelle 5:	Bevölkerung im Einzugsgebiet des Planobjektes	26
Tabelle 6:	Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	28
Tabelle 7:	Umsatzerwartung des geplanten Getränkemarktes (ca. 1.000 m <sup>2</sup> VK)	29
Tabelle 8:	Umsatzerwartung des geplanten Spielwarenfachmarktes (1.000 m <sup>2</sup> VK)	29
Tabelle 9:	Umsatzerwartung für den geplanten Textildiscounter (1.000 m <sup>2</sup> VK)	30
Tabelle 10:	Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen	32
Tabelle 11:	Angebotssituation im Getränkeesegment (= Getränkemärkte)	33
Tabelle 12:	Angebotssituation im Bekleidungssegment (> 400 m <sup>2</sup> VK)	34
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungseffekte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen im Untersuchungsraum	41

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Herkunft der befragten Kunden am Standort „Emil-Kemmer-Straße 2“	26
--------------	--	----