



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 01.04.2025

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

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 089 210 1992-22
office.muenchen@gma.biz / www.gma.biz

1. Aufgabenstellung

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. Kaufland nutzte eine Verkaufsfläche von 4.732 m² VK (anstelle von zuvor 7.670 m² VK bei real). Nunmehr plant Kaufland die Umstrukturierung des nach der Übernahme verbleibende und aktuell leerstehenden Gebäudeteils (Nettoraumfläche ca. 2.300 m²).

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 B²H² 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.

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 festsetzt. Zulässig sind in diesem ein SB-Warenhaus mit max. 8.000 m² VK, davon Lebensmittel mit max. 2.500 m² VK, und ein Baumarkt mit max. 4.000 m² VK. Da der Bebauungsplan nach Erteilung der Genehmigungen für das vormalige SB-Warenhaus von real aufgestellt worden ist, war die Baugenehmigung für das SB-Warenhaus noch ohne Beschränkung des Lebensmittelsortimentes erteilt worden. Im SB-Warenhaus von real war dieses Sortiment daher auf einer VK von 3.611 m² angeboten worden.

Mit einer aktuellen Baugenehmigung des Landratsamtes Bamberg wurde Kaufland die Überschreitung des Lebensmittelsortimentes um 917 m² auf 3.417 m² genehmigt.

Die Stadt Hallstadt plant, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Heganger“ durchzuführen. Gegenstand des Verfahrens ist die Änderung des Bebauungsplanes insoweit, als künftig neben dem SB-Warenhaus und dem Baumarkt auch Fachmärkte zulässig sein sollen. Zudem soll die zulässige Größe des Lebensmittelsortimentes ebenfalls angepasst werden.

Eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung des leerstehenden Gebäudeteils und zur Nutzung durch Fachmärkte liegt vor (Stand 13.09.2024). Nicht Bestandteil der Analyse ist die Nutzung der Fläche des SB-Warenhauses durch Kaufland und die Größe der Verkaufsfläche des Lebensmittelsortimentes. **Dieses Sortiment soll im Rahmen der vorliegenden Analyse betrachtet werden.**

2. Prüfung

Festzuhalten ist, dass mit der Übernahme des Betriebes durch Kaufland eine Reduzierung der Gesamtfläche des SB-Warenhauses um knapp 3.000 m² von 7.670 m² auf 4.732 m² erfolgt ist. Zudem wurde das Lebensmittelsortiment von 3.611 m² auf 3.417 m² verringert.

Bereits die Flächenreduzierung, die mit der Umstellung von real,- auf Kaufland vorliegt, lässt keine negativen schädigenden Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder integrierte Versorgungslagen erwarten. Mit Ausnahme der Sortimente Blumen (+ 39 m² VK) und Uhren / Schmuck (+ 5 m² VK) sowie „Sonstiges“ (+ 67 m² VK) ist über alle Sortimente hinweg eine Reduzierung der Verkaufsflächen erfolgt. Die positive Verkaufsflächenentwicklung der jeweiligen Sortimente ist für sich genommen im Vergleich zum Gesamtobjekt einerseits und auch zu den

Bestandsflächen im Gebiet Laubanger bzw. anderen dezentralen Lagen im Umfeld (u. a. market Oberfranken) andererseits als marginal einzuordnen. Negative Entwicklungen hieraus sind nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Verkaufsflächenveränderungen real,- zu Kaufland

Sortimente*	Bestand real,-**)	Kaufland neu (Stand 29.04.2024)**	Delta absolut
Nahrungs- und Genussmittel	3.611	3.417	- 194
Drogeriewaren	570	425	- 145
zoologische Artikel , Tiernahrung	104	100	- 4
Zeitungen, Zeitschriften, PBS, Schulbedarf	223	85	- 138
Blumen / Floristik	5	44	+ 39
Summe nahversorgungsrelevante Sortimente	4.513	4.071	- 442
Spielwaren	198	25	- 173
Bücher	0	15	+ 15
Bekleidung / Wäsche	610	42	- 568
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
Summe zentrenrelevante Sortimente	1.865	207	- 1.652
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
Summe nicht-zentrenrelevante Sortimente	1.292	318	- 974
Kassenzone und Planungsreserve	0	136	+ 136
Gesamt	7.670	4.732	- 2.944

* gem. Sortimentsbezeichnung / Sortimentsliste ARGE-Fortschreibung 2022

** gem. Kaufland / real,-Angaben zum 29.04.2024

GMA-Zusammenstellung 2025

Kursorisch werden dennoch die relevanten landes- und regionalplanerischen Ge- und Verbote i. V. mit den Vorgaben der ARGE wie folgt eingeordnet:

/// Konzentrationsgebot:

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 auch durch das Vorhaben Kaufland erfüllt.**

/// Integrationsgebot:

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 (vgl. hierzu auch Auswirkungenanalyse 2024, S. 20 – 24).

/// Kongruenzgebot:

Folgende maximal zulässige Verkaufsflächen ergeben sich gemäß landesplanerischer Rechenarithmetik:

Tabelle 2: Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen SB-Warenhaus

Betriebstyp	sortiments-spezifische Kaufkraft im Bezugsraum ¹ in Mio. €	abschöpfungs-fähiges Kaufkraft-volumen in Mio. € ²	betriebs-typen-spezifische Raumleistung in € / m ² VK	zulässige Verkaufsfläche nach LEP Bayern in m ²	geplante Verkaufsfläche in m ²	Zulässigkeit nach LEP Bayern 2020
nur Food-abteilung	42,5	10,5	5.000 – 6. 100	1.743 – 2.126	3.417	✘
nur Nonfood-Abteilung	42,5	10,5	1.500 – 2.500	4.253 – 7.088	1.315	✔

¹ Die sortiments-spezifischen Pro-Kopf-Ausgaben ergeben sich aus den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“

² Abschöpfungsfähiges Kaufkraftvolumen gemäß LEP-Sonderregelung für zusammengewachsene Gemeinden (30 % Hallstadt zzgl. 7,5 % Bamberg)

Quelle: GMA-Berechnungen 2025

Damit wird zwar die nach LEP zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittel-sortimentes überschritten. Im Ergebnis ist aber festzuhalten, dass die vorgesehenen Betriebseinheiten den Vorgaben der bayerischen Landesplanung unter Berücksichtigung der LEP-Sonderregelung für zusammengewachsene Gemeinden hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen für die Nonfood-abteilung vollumfänglich entsprechen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche gemäß landesplanerischer Rechenarithmetik findet im Foodsegment statt. Deutlich relativierend ist anzubringen, dass der bis zum Zeitpunkt der Umflagung existierende Nahrungs- und Genussmittelbereich mit 3.611 m² VK über eine deutlich größere Verkaufsfläche verfügte. Insofern ist eine klare Annäherung an die LEP-Vorgaben im Rahmen der Neustrukturierung des Standortes „Emil-Kemmer-Straße 2“ zu konstatieren. **Das LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“)** wird durch das Vorhaben aus **gutachterlicher Sicht erfüllt**. Insofern wird zumindest eine Festsetzung der Food-Verkaufsfläche in der Größenordnung von zumindest 3.417 m² bzw. den bisherigen 3.611 m² gutachterlich als tragbar eingeordnet.

/// Beeinträchtigungsverbot.

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für die erfolgte Umflagung bei gleichzeitiger Verkaufsflächenreduzierung über nahezu alle Sortimente deutlich eingehalten. Die Wirkungen sind bereits allesamt am Markt abgearbeitet.

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

3. Fazit

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

Aus gutachterlicher Sicht ist die Festsetzung einer Verkaufsfläche für das Lebensmittelsortiment mit der zuvor von real betriebenen Größe von 3.611 m² möglich.