



GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT-
UND ABSATZFORSCHUNG MBH

Kaufland Vertrieb SIGMA
GmbH & Co. KG
Herrn Steffen Westphale
Postfach 12 53
74149 Neckarsulm

UNSER ZEICHEN
GO wym

DURCHWAHL
Tel (0) 89/ 210 19 92 – 21

E-MAIL
gabriele.ostertag@gma.biz

Datum
29.08.2025

REVITALISIERUNG REAL / KAUFLAND, HALLSTADT; EINWAND DER REGIERUNG VON OBERFRANKEN, 17.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Westphale,

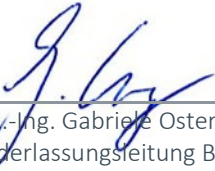
wir haben uns die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 17.07.2025 angesehen und nehmen diese zunächst zur Kenntnis. Darin wurde mit Blick auf das Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zum Ausdruck gebracht, dass ein Spielwarenfachmarkt höchstens bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m² anstelle der seitens des Vorhabenträgers avisierten 1.000 m² zugelassen werden könnte. Dieser Einordnung kann der Gutachter jedoch nicht folgen: Gemäß Ziel 5.3.4. Regelung für zusammengewachsene Gemeinden gilt in diesem Zusammenhang:

„(Z) Wenn Gemeinden mit mindestens einem Zentralen Ort einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang 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 innerhalb des gemeinsamen Siedlungszusammenhangs zurückgreifen.“

Aus gutachterlicher Sicht sind die Voraussetzung des Ziels 5.3.4 im Fall des Vorhabens in der Stadt Hallstadt – im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit der Stadt Bamberg – erfüllt. Unter Anwendung der einschlägigen Daten (Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern, Stand 25.02.2025; Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024) ergibt sich hieraus für einen Spielwarenfachmarkt eine gem. Ziel 5.3.3 zulässige Verkaufsfläche von 1.130 m² bis maximal 1.540 m². Dies im Übrigen ist auch so im Gutachten enthalten.

Für Rückfragen oder einen weiteren Austausch stehen wir gerne zur Verfügung.

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH


Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag
Niederlassungsleitung Büro München


Dr. Gino Meier
Projektleiter Büro München