Anhang

Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung des Gewerbestandortes GUNREBEN in Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße

AUFTRAGGEBER:	Stadt Hallstadt
PROJEKTLEITUNG:	Gabriele Ostertag Dr. Gino Meier

München, den 18.02.2022

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.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche oder diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro München
Westenriederstraße 19
80331 München

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 089 210 1992-22 / Fax 089 210 1992-10
gino.meier@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen 5

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung 5

2. Rechtsrahmen 8

2.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben 8

2.2 Interkommunale Abstimmungspflicht gemäß BauGB 9

2.3 Regionalplanung 9

2.4 Interkommunale Abstimmung gemäß ARGE-Vereinbarung B^2H^2 9

2.5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Hallstadt 11

3. Entwicklungen und Herausforderungen im Einzelhandel 13

II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung 16

1. Makrostandort Hallstadt 16

2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben 19

3. Bewertung des Konzentrationsgebotes 19

III. Integrationsgebot 20

1. Mikrostandort „Emil-Kemmer-Straße 4“ 20

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben 24

3. Bewertung des Integrationsgebotes 24

IV. Kongruenzgebot – Zulässige Verkaufsfläche 26

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial 26

2. Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet 28

3. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben 29

4. Bewertung des Kongruenzgebotes 30

V. Beeinträchtigungsverbot 32

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation in Hallstadt und Bamberg 32

1.1 Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen 32

1.2 Baby- und Kinderartikel 32

1.3 Bekleidung 34

1.4 Brillen/Optik, Akustik 35

1.5 Bücher 35

1.6 Elektrowaren (weiße / braune Ware, Elektro, Telekommunikation) 36

1.7 Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren 36

1.8 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen 36

1.9 Lederwaren und Reisegepäck 37

1.10 Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf 37

1.11 Schuhe 37

1.12 Spielwaren 38

1.13 Sport- und Campingartikel 38

1.14 Uhren und Schmuck 39

1.15 Sanitäts- und Orthopädieprodukte 39

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben 39

3. Ermittlung standortgerechter Verkaufsflächen des geplanten Vorhabens 39

3.1 Methodik 40

3.2 Maximale Verkaufsflächen für die untersuchten Sortimente 41

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes 45

VI. Zusammenfassung 47

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Firma Gunreben ist Eigentümerin einer Bestandsimmobilie im Gewerbegebiet Laubanger, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und in der verschiedene großflächige Handelsnutzungen genehmigt wurden. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind

- 3.000 m² Verkaufsfläche[1] „Textilfachmarkt“ (zentrenrelevant) und
- 2.800 m² Verkaufsfläche „Raumausstatter“ (zentrenrelevant)

zulässig. Aktuell werden am Standort der genehmigte Bekleidungsfachmarkt der Firma Adler mit 2.990 m² VK sowie ein genehmigter Matratzenfachmarkt „Concord“ mit ca. 203 m² VK betrieben. Auch der frühere Raumausstattungsfachmarkt der Firma Gunreben mit rd. 2.597 m² VK entsprach den Vorgaben des Bebauungsplans für die Branche „Raumausstatter“.[2]

Nach den der GMA vorliegenden Unterlagen in Verbindung mit den per Mail vom 11.03.2021, 21.04.2021, 22.04.2021 und 16.11.2021 überlassenen Angaben verfügt das Objekt aktuell über eine Gesamtnutzfläche von insgesamt 7.128 m². Nach Sanierung ist folgende Nutzung im Objekt vorgesehen:

Tabelle 1: Geplantes Nutzungskonzept der Firma Gunreben

Nutzung	Plan	Aktuell	Differenz
EG: Lagerfläche zur Vermietung	200 m²	keine VK	keine VK
EG: eigene Nutzung der Firma Gunreben	300 m²	2.597 m²	- 2.297 m²
EG: Matratzen Concord	203 m²	203 m²	± 0
OG: Modemarkt Adler	2.588 m²	2.990 m²	- 402 m²
EG/OG: vakante Fläche zur Vermietung	**402 m² VK (Textil) zzgl. 2.297 m² VK (Raumausstattung)**		

Quelle: Daten der Firma Gunreben 2021

Demzufolge stehen rd. 2.699 m² (aktuelle Nutzung) bzw. **rd. 2.709 VK** (zum genehmigten Bestand) zur Disposition. Unter Berücksichtigung Matratzen Concord (rd. 203 m² VK) und Firma Gunreben (rd. 300 m² VK) wären für das Segment **„Raumausstatter“** (= 2.800 m² VK) theoretisch noch 2.297 m² VK von den genehmigten Flächen „belegbar“. Im **Textilsegment** wären unter Berücksichtigung der Firma Adler theoretisch noch rd. 402 m² VK disponibel, die bebauungsplan- und baugenehmigungskonform mit den für die Teilsortimente fixierten Flächen genutzt werden dürfen. **Die bis zum Herbst 2020 vorliegende Planung (EG: rd. 1.480 m² VK für z. B. TK Maxx, Sanitätshaus sowie OG: rd. 1.280 m² BGF für ein Fitnessstudio) ist vom Tisch.**

[1] 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. Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2021); Handelsdaten aktuell 2021, S. 366.

[2] Gemäß Aufstellung überlassen am 22.03.2021 durch den Auftraggeber.

Somit sind grundsätzlich rd. 2.709 m² VK (zum genehmigten Bestand) für eine Weiternutzung – und zwar im Einzelhandel – angestrebt. Sofern diese nicht durch die Genehmigung „Textilfachmarkt" bzw. „Raumausstattung" abgedeckt sind, müssen weitergehende **Einzelhandelsnutzungen** am Planstandort Gunreben 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 „B²H²", hier insbesondere § 19 und § 20 der noch gültigen Regelungen.

Nutzungsänderungen innerhalb bestehender und genehmigter großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind – wie beim Vorhabenstandort – bei Vorliegen von Ausnahmetatbeständen möglich. **Ziel ist die Klärung der Frage, welche maximalen Verkaufsflächen für die genannten Einzelsortimente unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit mit Blick auf die Bestandsstrukturen im Umfeld des Planvorhabens genehmigungsrechtlich möglich wären** (vgl. Übersicht 1). Dabei bezieht sich der Prüfkanon der Einzelsortimente auf alle theoretisch denkbaren Sortimente. Als Grundlage dient das Sortimentskonzept der ARGE B²H². Das Ergebnis soll eine Orientierung für den Eigentümer ohne Nachweis einer nutzungsbezogenen Machbarkeit liefern und kann als Grundlage für eine Bebauungsplananpassung herangezogen werden.

Übersicht 1: Genehmigungslage und beantragte Verkaufsfläche

	B-Plan-festsetzung	aktuell in Betrieb	Planungen beantragt	Entwicklung zum Genehmigten
	in m² VK			
a) Textilfachmarkt	3.000	2.990	2.588	- 412
b) Raumausstattung	2.800	2.800	--	--
▪ davon Gunreben		2.597	300	- 2.297
▪ davon Concord		203	203	± 0
c) „neuer" Einzelhandel[1]			2.709	
Prüfprogramm Worst-Case				
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen[2]			2.709	
Baby- und Kinderartikel			2.709	
Bekleidung			2.709	
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse			2.709	
Bücher			2.709	
Elektrowaren (weiße / braune Ware, Elektro, Telekommunikation)			2.709	
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren			2.709	

Fortsetzung nächste Seite

	B-Plan-festsetzung	aktuell in Betrieb	Planungen beantragt	Entwicklung zum Genehmigten
	in m² VK			
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen			2.709	
Lederwaren und Reisegepäck			2.709	
Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf			2.709	
Schuhe			2.709	
Spielwaren			2.709	
Sport- und Campingartikel			2.709	
Uhren und Schmuck			2.709	
Sanitäts- und Orthopädieprodukte			2.709	

[1] bislang liegt weder eine konkrete Planung noch ein konkretisiertes Interesse vor

[2] Da die Sortimentsgruppe Antiquitäten, Kunstgegenstände und Sammlerbedarf nicht klar definiert sind, liegen hierfür keine konkreten Daten (z. B. Kaufkraft, Betriebstypeneinordnung, Raumleistungen) vor. Daher wird dieses Sortiment vor allem qualitativ eingeordnet.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Insgesamt sind am Planstandort somit max. 2.709 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen möglich. Da noch kein endgültiges Betreiberkonzept vorliegt, steht eine genaue Aufteilung der Flächen auf einzelne Anbieter / Nutzungen derzeit noch nicht fest. Daher beziehen sich die folgenden Ausführungen auf die am Standort „Emil-Kemmer-Straße 4“ jeweils maximal denkbaren sortimentsspezifischen Verkaufsflächen, die nicht vollständig in den dargestellten Größenordnungen realisiert werden können. Vielmehr handelt es sich um erste Überlegungen des Eigentümers, mit dem Ziel die Flexibilität hinsichtlich der Vermarktung bzw. Vermietung der Flächen zu erhalten.[3]

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten, wobei insbesondere § 20 Abs. 1 der ARGE-Vereinbarung („Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Anlagetypen“) und § 20 Abs. 3 („Verschiebungen von Verkaufsflächen einzelner Sortimente“) berücksichtigt werden:

- Rahmenbedingungen am Makrostandort Hallstadt
- Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Emil-Kemmer-Straße 4“
- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Darstellung und Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Hallstadt und im Umland (Wettbewerbsanalyse) in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
- Einordnung möglicher Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

[3] Nicht Bestandteil einer Prüfung ist eine mögliche Flächenbelegung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. In diesem Zusammenhang sind nahversorgungs- und auch zentrenrelevante Sortimente mit max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche grundsätzlich denkbar (vgl. § 20 (5); im Rahmen einer „Flächenspende“ zu Gunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente darf sich die zulässige Verkaufsfläche erhöhen.

- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Bayern 2020 bzw. Regionalplan Oberfranken-West unter Berücksichtigung der Agglomerationsregelung hinsichtlich
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot.

Das Untersuchungsprogramm und Vorgehen wurde in enger Absprache und Zusammenarbeit mit der Eigentümerin, der Stadt Hallstadt, dem Landratsamt und der ARGE „B²H²“ formuliert. Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Hallstadt und im Umland 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:[4]

„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 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² 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.“

[4] Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

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.

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:[5]

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 B²H²

Das Interkommunale Entwicklungskonzept der ARGE B²H² ist als ordnungspolitisches Instrument zur Umsetzung der ARGE-Ziele zu verstehen. In der ARGE-Vereinbarung[6] werden mit Blick auf das Vorhaben folgende Ziele formuliert:

- § 19 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 § 21) vorliegen, die durch die Umstrukturierung in besonderem Maße behoben werden können und anderweitig nicht behoben werden können,*

5 In seiner gültigen Fassung vom 16.03.1995.

6 Vgl. ARGE-Vereinbarung, Stand: Mai 2017 (aktuell in Fortschreibung).

- *der Vorhabenträger bereit ist, die Umstrukturierung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens 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 (Prüfung durch den externen Gutachter; § 17(4)) und*
- *die Beteiligtenversammlung einen positiven Beschluss zur Umstrukturierung fasst.*

(3) In der Anwendung der §§ 18 bis 21 gelten die Bestimmungen der §§ 14 bis 17 (Anzeigepflicht, Beteiligungsphase, Moderationsphasen) analog.

§ 20 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 Nutzungsgenehmigungen ergebenden Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt bzw. für einzelne Anlagetypen (nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente) müssen im Rahmen der Umstrukturierung eingehalten werden. Sofern sich laut Standortatlas eine höhere Zulässigkeit für einzelne Anlagetypen ergibt, gelten zur Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche die Grundsätze der §§ 13-17. Liegen sortimentsbezogene Festsetzungen, Vereinbarungen oder Genehmigungen vor, so sind diese gemäß der Sortimentsliste der Besonderen Arbeitsgemeinschaft einzelnen Anlagetypen zuzuordnen.

(2) Für Erweiterungen bestehender Lebensmittelbetriebe gelten die Aussagen des § 18 sinngemäß. Durch eine solche Erweiterung darf sich auch die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens im selben Umfang erhöhen.

(3) Verschiebungen der Verkaufsflächengrößen für einzelne Sortimente sind innerhalb der Anlagetypen möglich.

(4) Eine Verschiebung der Verkaufsflächengrößen innerhalb des Anlagetyps nahversorgungsrelevante Sortimente von „Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren“ zu Gunsten der „Drogeriewaren, kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemittel“ ist nicht zulässig.

(5) 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.

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.[7] Wesentliche Ziele und Handlungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung sind:[8]

- 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
  - 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^2H^2“ erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der Einzelhandelssituation 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 dezentrale 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^2H^2“[9]. Die genannten Planungen sind im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

---

7 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).

8 Vgl. ISEK der Stadt Hallstadt 2010, Kapitel 7 Einzelhandel, S. 58

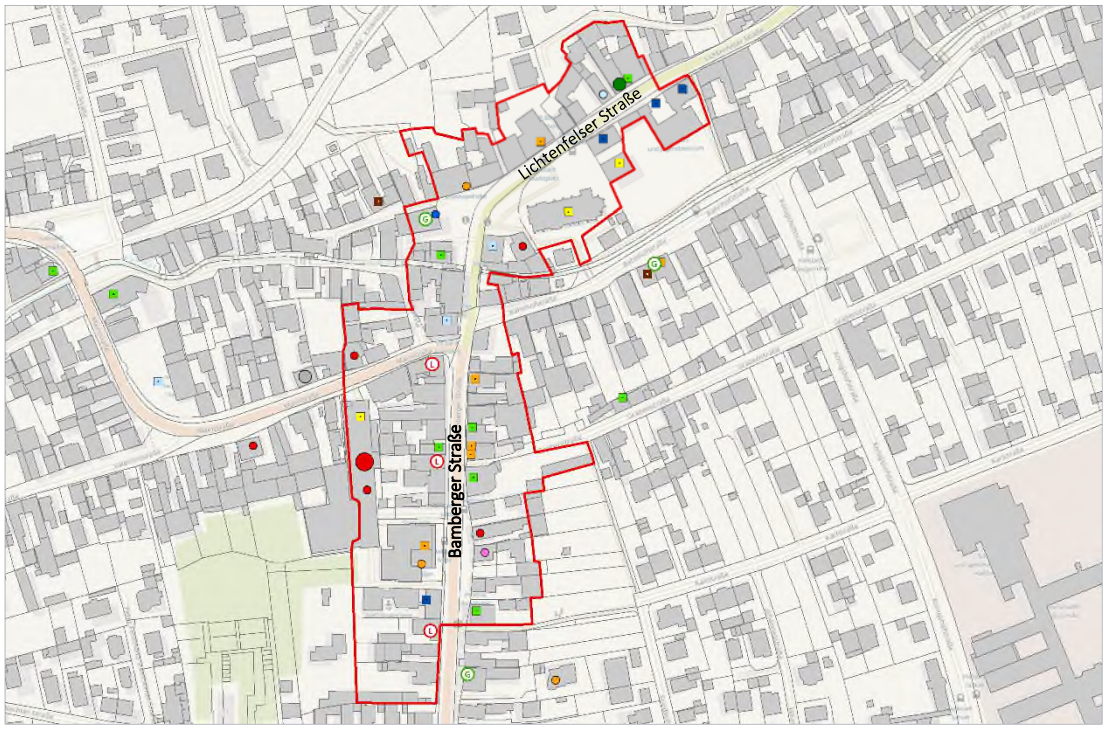
9 IEK aus dem Jahr 2011; IEK-Fortschreibung 2021 noch nicht beschlossen.

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

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



---- Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“

Quelle: GMA-Bearbeitung 2022 (Kartengrundlage: Stadt Hallstadt 2020 sowie OpenStreetMap-Mitwirkende)

Karte 3: Standortatlas der Stadt Hallstadt gemäß IEK 2021

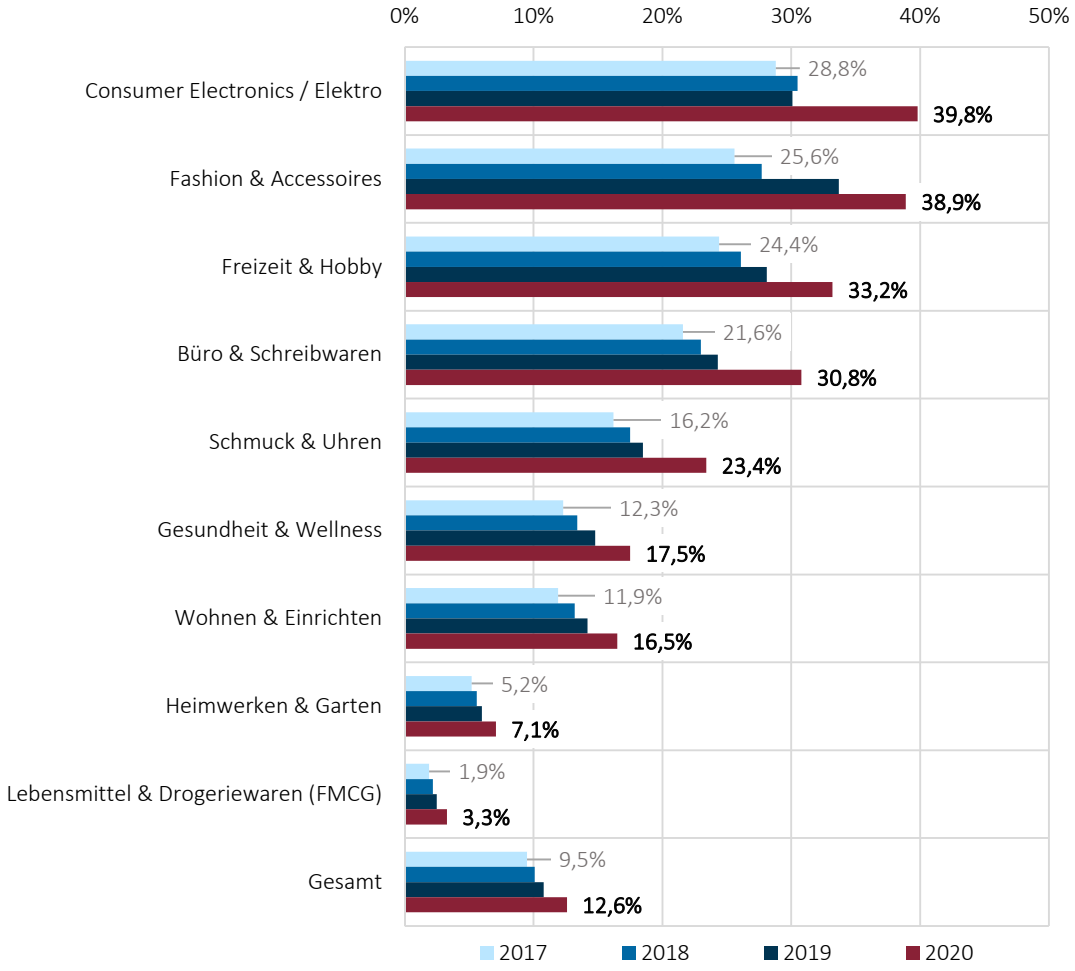
Quelle: GMA-Bearbeitung 2022 (Kartengrundlage: Stadt Hallstadt 2020)

Das Vorhaben der Firma Gunreben befindet sich im dezentralen Gewerbepark „Laubanger" im Süden der Vorhabenkommune Hallstadt.

3. Entwicklungen und Herausforderungen im Einzelhandel

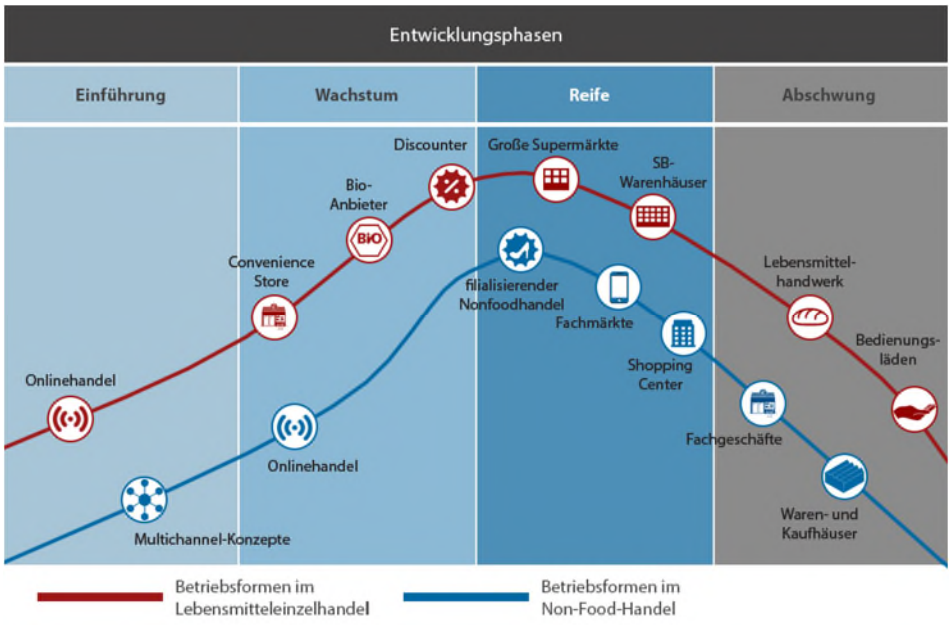
Die hohe Dynamik im Einzelhandel mit sich verändernden Konsum- und Flächenbedarfen hält an; der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielt nach wie vor Umsatzzuwächse. Dies war auch für Hallstadt für die vergangene Dekade festzuhalten. Waren die Entwicklungen im Handel lange durch den Diskurs des Austarierens der Entwicklung von „grüner Wiese" (hier vor allem Gewerbepark „Laubanger" und Gewerbegebiet „Boerstig") und „innerstädtischen Geschäftslagen" geprägt, werden diese nach wie vor relevanten Themen heute zusätzlich durch die Onlineentwicklung bestimmt. Dabei sind in besonderem Maße die stark vom Onlinehandel bedienten Sortimente anzusprechen (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung des Onlinehandels



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 auf Basis von HDE Online-Monitore der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevh

Abbildung 2: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase



Quelle: GMA-Darstellung 2022

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die sogenannten zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (z. B. Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Bücher, Spielwaren). Aufgrund der technischen Entwicklungen (City-Logistik, taggleiche Belieferung etc.) ist ein steigender Flächenbedarf für Lager und Logistik notwendig, während der Flächenbedarf des Einzelhandels perspektivisch tendenziell sinkt.

Verstärkt wird die rückläufige Flächennachfrage zusätzlich durch die sich aktuell noch vollziehende Corona-Pandemie. Verschiedene Wirtschaftsinstitute, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) oder das Instituts für Handelsforschung (IFH) gehen in hohem Maße von einem Ausscheiden vieler Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise verbundenen Beschränkungen aus.

II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung

1. Makrostandort Hallstadt

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

Tabelle 2: Wesentliche Standortmerkmale des Grundzentrums Hallstadt

Standortkriterien	Merkmale Hallstadt
	Lage im Raum - 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) - ländlich geprägte Region nahe dem Natur- und Tourismusraum „Fränkische Schweiz“
	Landesplanerische Einordnung - Teil der Planungsregion Oberfranken-West - Funktion eines Grundzentrums - Auftrag: Versorgungsfunktion des Grundbedarfs der Einwohner des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Erreichbarkeit[10]
	Regionalplanerischer Nahbereich[11] - Hallstadt mit rd. 8.830 Einwohnern - Oberhaid mit rd. 4.760 Einwohnern - Nahbereich insgesamt: rd. 13.590 Einwohner
	Siedlungsstruktur - insgesamt aufgelockerte Siedlungsstruktur mit zum Teil dörflichem Charakter (z. B. Stadtteil Dörfleins) - Kernstadt Hallstadt überwiegend von Agrar- bzw. Freiflächen umgeben - Stadtteil Dörfleins räumlich abgesetzt und vom Verlauf des Mains von Kernstadt getrennt - zwei strukturprägende Gewerbegebiete im östlichen (Gewerbegebiet Boerstig mit EKZ market Oberfranken) und südlichen (Gewerbegebiet Laubanger) Stadtgebiet - Verlauf der Autobahn A 70 schneidet Gemarkung

Fortsetzung auf nächster Seite

10 Quelle: LEP Bayern 2020, (G) 2.1.6 Grundzentren

11 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Fortschreibung der Bevölkerung nach Gemeinden (Stand: 30.09.2021)

Standortkriterien	Merkmale Hallstadt
	Demographie - aktuell rd. 8.830 Einwohner[12] - Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2021: + 330 Einwohner bzw. + 3,8 %[13] - Prognose 2030[14]: rd. 8.130 Einwohner (- 700 Personen bzw. - 7,9 % zu heute) - aktive Wohnbaupolitik im Norden der Kernstadt im Bereich „Am Sportplatz“ sowie ehemaliger Michelin-Standort, daher perspektivisch eher wachsende als schrumpfende Bevölkerung
 	Verkehrliche Erreichbarkeit - unmittelbare Lage an der Maintalautobahn A 70 (Schweinfurt – Bayreuth) mit den Anschlussstellen „Hallstadt“ und „Bamberg“ sowie zur nahe gelegenen A 73 (Nürnberg – Coburg) - Anbindung durch regionalbedeutsame Bundesstraßen B 4 (Bamberg – Coburg) und B 26 (Hallstadt – Karlstadt) - Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn durch den Fernbahnhof Hallstadt - verschiedene Buslinien des Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN)
	Wirtschaftsstandort - rd. 4.900 sozvpfl. Beschäftigte am Arbeitsort[15], davon rd. 4.330 Einpendler und rd. 3.260 Auspendler - positiver Pendlersaldo: + 1.070 Personen - Kaufkraftkennziffer: 100,0[16]

	Einzelhandelsstruktur
	- Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“ entlang der Bamberger Straße und Lichtenfelser Straße zwischen Einmündung Pfarrer-Wachter-Straße über Marktplatz bis zur Einmündung Pfarrgasse
	- Umgriff Marktscheune als Handels- und Versorgungsschwerpunkt
	- Nahversorgungsfunktion für Innenstadtbewohner, innerhalb des Stadtzentrums hoher Wohnanteil
	- Prägung der kleinteiligen Angebotsstruktur durch inhabergeführte Geschäfte
	- kleinteilige Handelsstrukturen im Wohnumfeld
	- insgesamt zwei größere gewerblich geprägte Bereiche
	  - Laubanger: größtes zusammenhängendes, dezentrales Einkaufsgebiet Bayerns → regionalbedeutsamer Einkaufsstandort mit hoher Ausstrahlungskraft
	  - Boerstig: gewerblich geprägt mit Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Lebensmittel und Bekleidung im EKZ market Oberfranken)

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2022

12 Quelle: ebd.

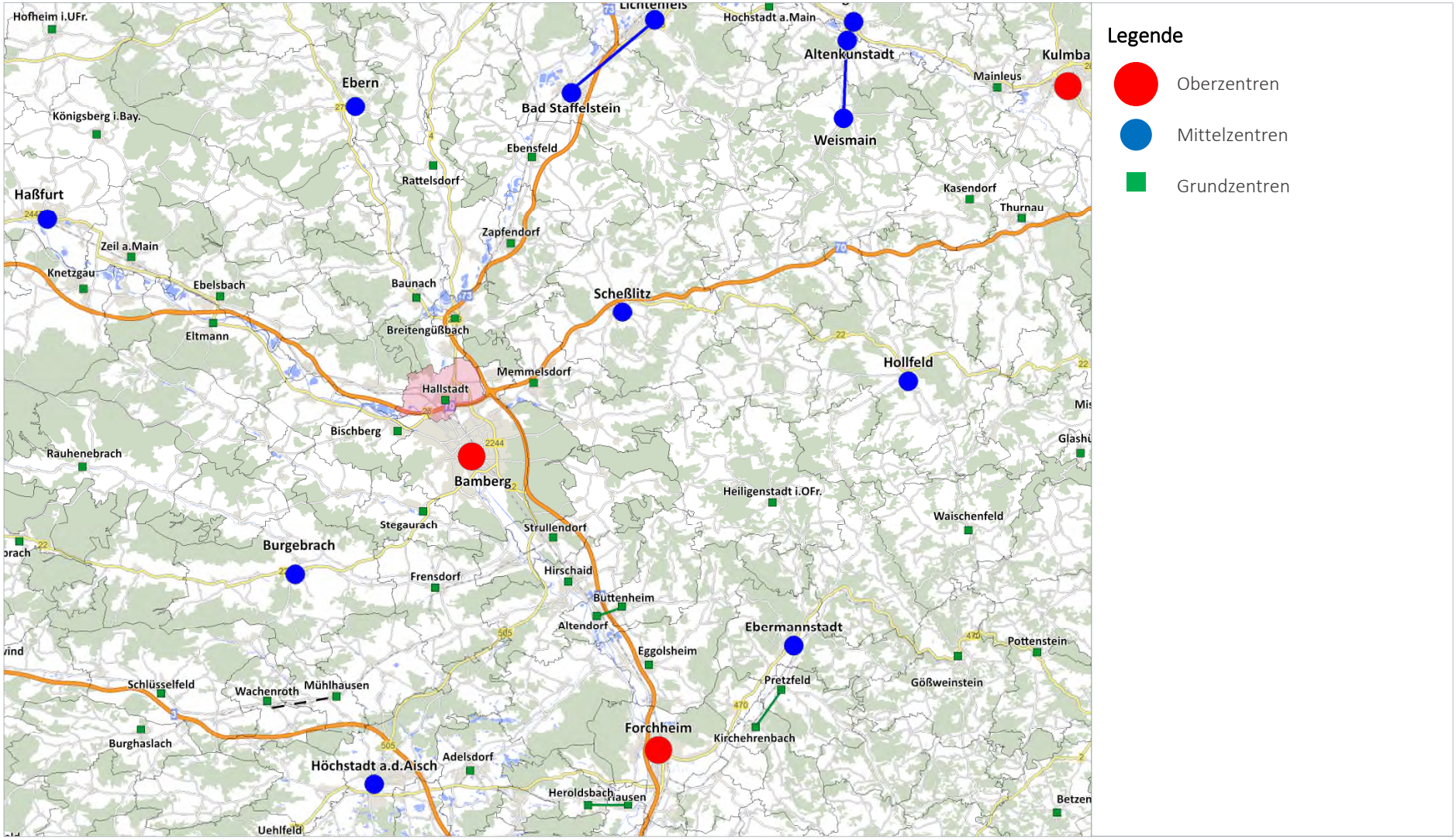
13 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Fortschreibung der Bevölkerung nach Gemeinden (Stand: 31.12.2011 und 30.09.2021).

14 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Bevölkerungsvorausberechnung (Stand: 31.12.2030).

15 Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2021): Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik (Stand: 30.06.2020).

16 Quelle: MB Research (2020): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020 in Deutschland. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

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



Quelle: GMA-Bearbeitung 2022 (Karten- und Datengrundlage: GfK GeoMarketing 2021)

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:

- 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[17] wird die oben genannte Regelung im Ziel 3.4.2 aufgegriffen („Stärkung Zentraler Orte“).

3. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Der Projektstandort „Emil-Kemmer-Straße 4“ 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.

[17] In seiner gültigen Fassung vom 16.03.1995

III. Integrationsgebot

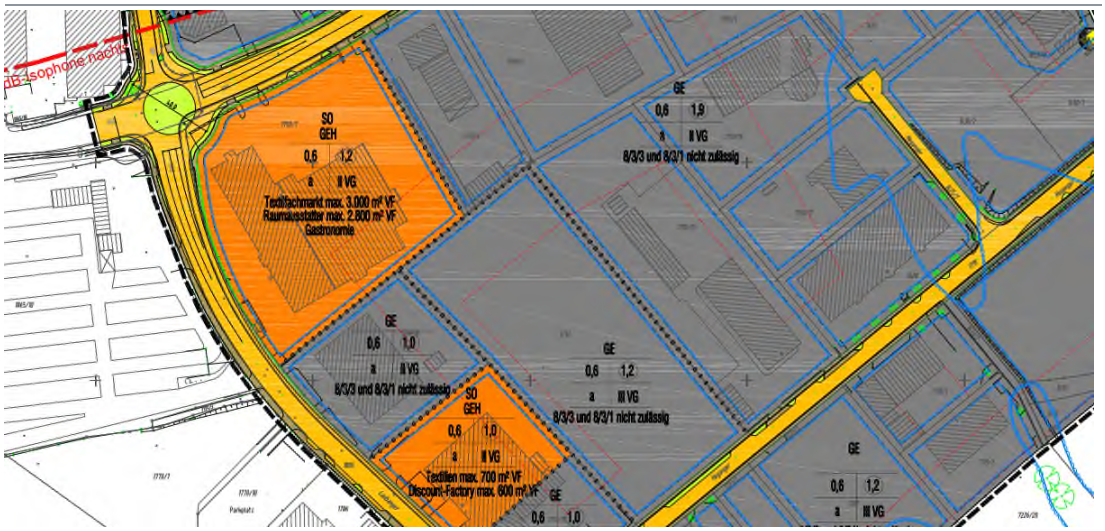
Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw.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

1. Mikrostandort „Emil-Kemmer-Straße 4“

Tabelle 3: Standortrahmendaten „Emil-Kemmer-Straße 4“

Standortkriterien	Merkmale Emil-Kemmer-Straße 4
	Lage im Stadtgebiet - dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lage im südwestlichen Gemarkungsgebiet von Hallstadt - Lage im „Laubanger“ (= größtes zusammenhängendes Einkaufsgebiet Bayerns), gemarkungsübergreifend mit Bamberg → regionalbedeutsamer Einkaufsstandort mit hoher Ausstrahlungskraft - am Kreisverkehr Laubanger – Emil-Kemmer-Straße – Biegenhofstraße

	Baurechtliche Situation
	- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Laubanger Nord“ der Stadt Hallstadt (in Kraft seit dem 30.01.2008)
	- Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO (SO GEH)
	- zugelassen sind einzelhandelsbezogene Nutzungen im Umfang von max. 5.800 m² VK, davon
	  ▪ Textilfachmarkt mit max. 3.000 m² VK
	  ▪ Raumausstatter mit max. 2.800 m² VK
	- Anpassung des Bebauungsplans im Zuge der Vorhabenumsetzung nötig, d. h. Anpassung der möglichen Nutzungen / Sortimente unter Einhaltung der schon heute gefassten Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante, insbesondere innerstädtische Leitsortimente, z. B. Bekleidung)
	Einordnung des Vorhabens
	- Prüfprogramm umfasst überwiegend zentrenrelevante Sortimente, die am Projektstandort gemäß Sortimentslisten des ISEKs der Stadt Hallstadt (2010) und IEK der ARGE „B²H²“ (2011; Fortschreibung 2021 noch nicht beschlossen) grundsätzlich nicht ansiedlungsfähig sind
	- Näheres regelt der entsprechende Bebauungsplan (siehe oben)
	- Prüfprogramm entspricht den Vorgaben der ARGE-Vereinbarung (2017) in den relevanten §§ 19 und 20 zu Nutzungsänderungen innerhalb bestehender und genehmigter großflächiger Einzelhandelsbetriebe (erweiterter Bestandsschutz)



Quelle: Homepage der Stadt Hallstadt 2022

Standortkriterien	Merkmale Emil-Kemmer-Straße 4

	Aktuelle Nutzungsstruktur
	- gemischt genutzte Handels- und Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 7.128 m², davon
	  ▪ rd. 2.990 m² VK für Bekleidung (Adler)
	  ▪ rd. 2.597 m² VK für Raumausstattung (Gunreben)
	  ▪ rd. 203 m² VK für Matratzen (Matratzen Concorde)
	  ▪ Rest Gastronomiefläche (China Restaurant), Lagerflächen, Verkehrs- und Erschließungsflächen, sonstige Nebenflächen
	- Betrieb des Bekleidungsfachmarktes bis zum 31.07.2022

	Standortumfeld - Kundenparkplatzanlage vor der Immobilie - Einzelhandelsnutzungen aus verschiedenen Bedarfsbereichen, darunter ein Bau- und Heimwerkmarkt, Drogeriefachmarkt, Biosupermarkt, Elektrofachmarkt, Fahrradfachmarkt, Textil- und Schuhfachmarkt, Sportfachmarkt, Zoofachmarkt - Gewerbebetriebe, u. a. Baustoffe, Autohändler, Pharmaunternehmen, Natursteinwerk, Industrieanlagen (Hafenbereich) - kleinteilige Gastronomie-/Imbissangebote - Freifläche in südlicher Richtung
	Verkehrliche Erreichbarkeit - 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 - unkomplizierte Zu- und Abfahrt des Grundstücks über Emil-Kemmer-Straße - Autobahnanschlussstellen „Bamberg-Hafen“ (0,7 km) und „Hallstadt“ (0,8 km) in unmittelbarer Umgebung - ÖPNV-Haltestellen „Hallstadt Laubanger Mediamarkt“ (180 m, 30-Minuten-Takt) und „Hallstadt Ertl-Zentrum“ (290 m, 30-Minuten-Takt) im unmittelbaren Standortumfeld - Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad grundsätzlich möglich, vorranging autoorientierte Lage (in der Praxis kein fußläufiges Aufsuchen des Standortes)

Fortsetzung auf nächster Seite

Standortkriterien	Merkmale Emil-Kemmer-Straße 4
	Zusammengefasste Standortfaktoren + gute Sichtbarkeit + hohe Frequenz + überörtlich/regional bedeutsamer Einkaufsstandort „Laubanger“ + eingeführter Meso- und Mikrostandort + gute Erreichbarkeit mit dem Auto + intensive Kopplungs- und Synergieeffekte durch benachbarte Einzelhandelsnutzungen möglich – lagebedingt fehlendes Nahpotential infolge fehlender Wohngebiete im Standortumfeld – dichte Wettbewerbslandschaft – nachrangiger Standort aus Sicht des ISEKs der Stadt Hallstadt sowie des Interkommunen Entwicklungskonzepts der ARGE B²H² für Sortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2022

Vorhabenimmobilien Emil-Kemmer-Straße 4

Bekleidungsfachmarkt Adler (EG + OG)

Imbiss (EG)

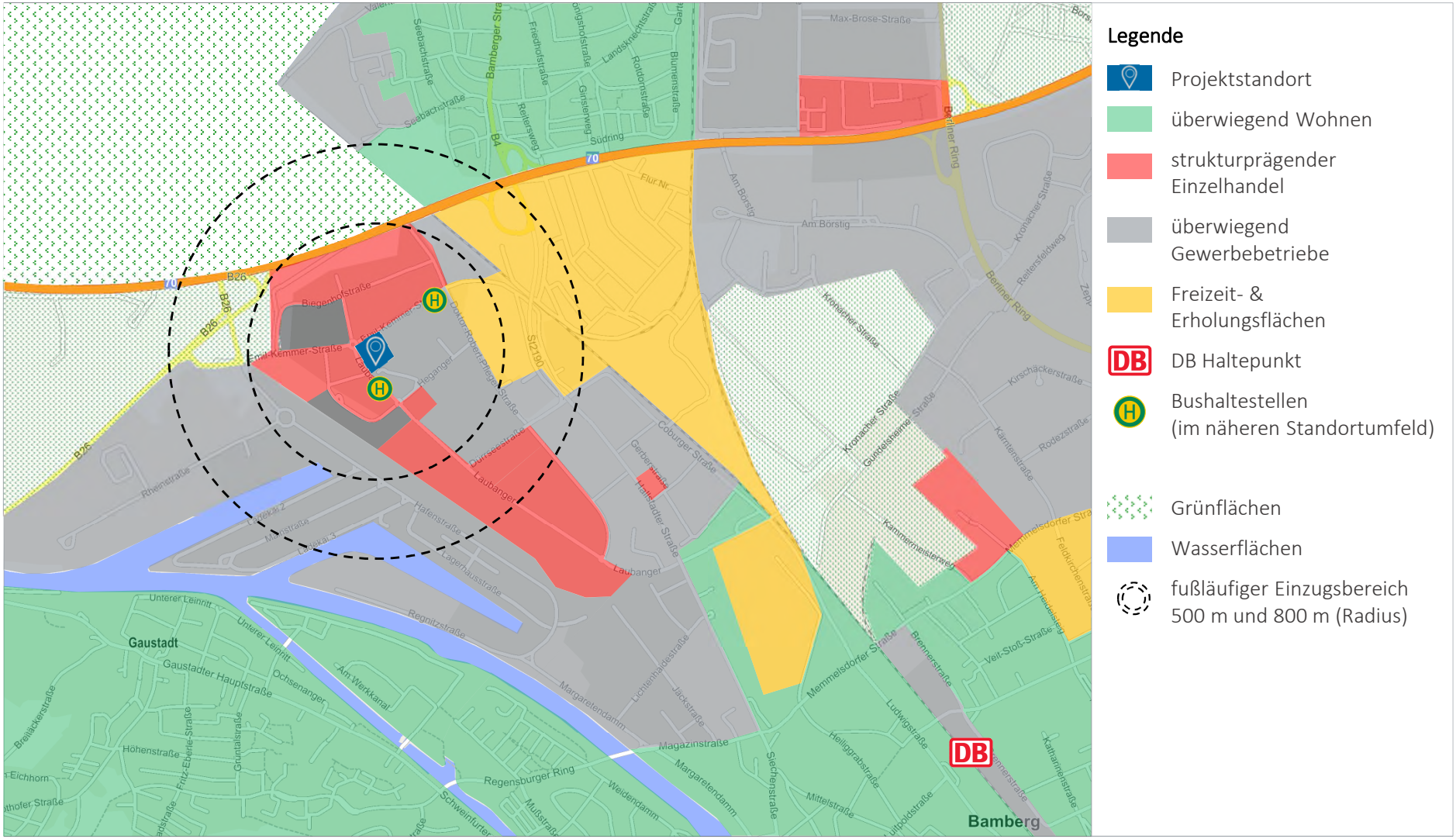
Zufahrt aus östlicher Richtung (Ertl-Zentrum)

Zufahrt aus westlicher Richtung (real,-)

Bushaltestelle im Standortumfeld

Quelle: GMA-Aufnahmen 2022

Karte 5: Mikrostandort „Emil-Kemmer-Straße 4“ und bestehende Umfeldnutzungen



Quelle: GMA-Bearbeitung 2022 (Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2021)

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf das Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2020 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 4" 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 2020, den planerischen Grundlagen der Stadt Hallstadt[18] sowie der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Hallstadt-Bischberg-Hallstadt-Hirschaid („B²H²")[19] sind Einzelhandelsgroßprojekte mit Sortimenten des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs[20] in städtebaulich integrierten Lagen zu realisieren. Ausnahmen können an städtebaulichen Randlagen gemacht werden, wenn Einzelhandelsgroßprojekte überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen.
- Der Standort ist sowohl mit dem Pkw als auch per ÖPNV sehr gut zu erreichen.

18 Vgl. ISEK der Stadt Hallstadt (2010).

19 Vgl. Vereinbarung zum Interkommunalen Entwicklungskonzept der ARGE B²H² (2011), S. 14 (aktuell in der Fortschreibung).

20 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.

- Für das Vorhaben ist relativierend festzuhalten, dass mit der Neustrukturierung der Gewerbeimmobilie kein neuer Standort im engeren Sinne etabliert wird, sondern bereits bestehende und genehmigte Nutzungen lediglich auf einem marktadäquaten Niveau nachgenutzt werden und somit einem städtebaulichen Missstand entgegen gewirkt 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.

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 Untersuchungsobjekt in Hallstadt dar. Es bildet gleichsam die Basis für die Umsatzprognose.

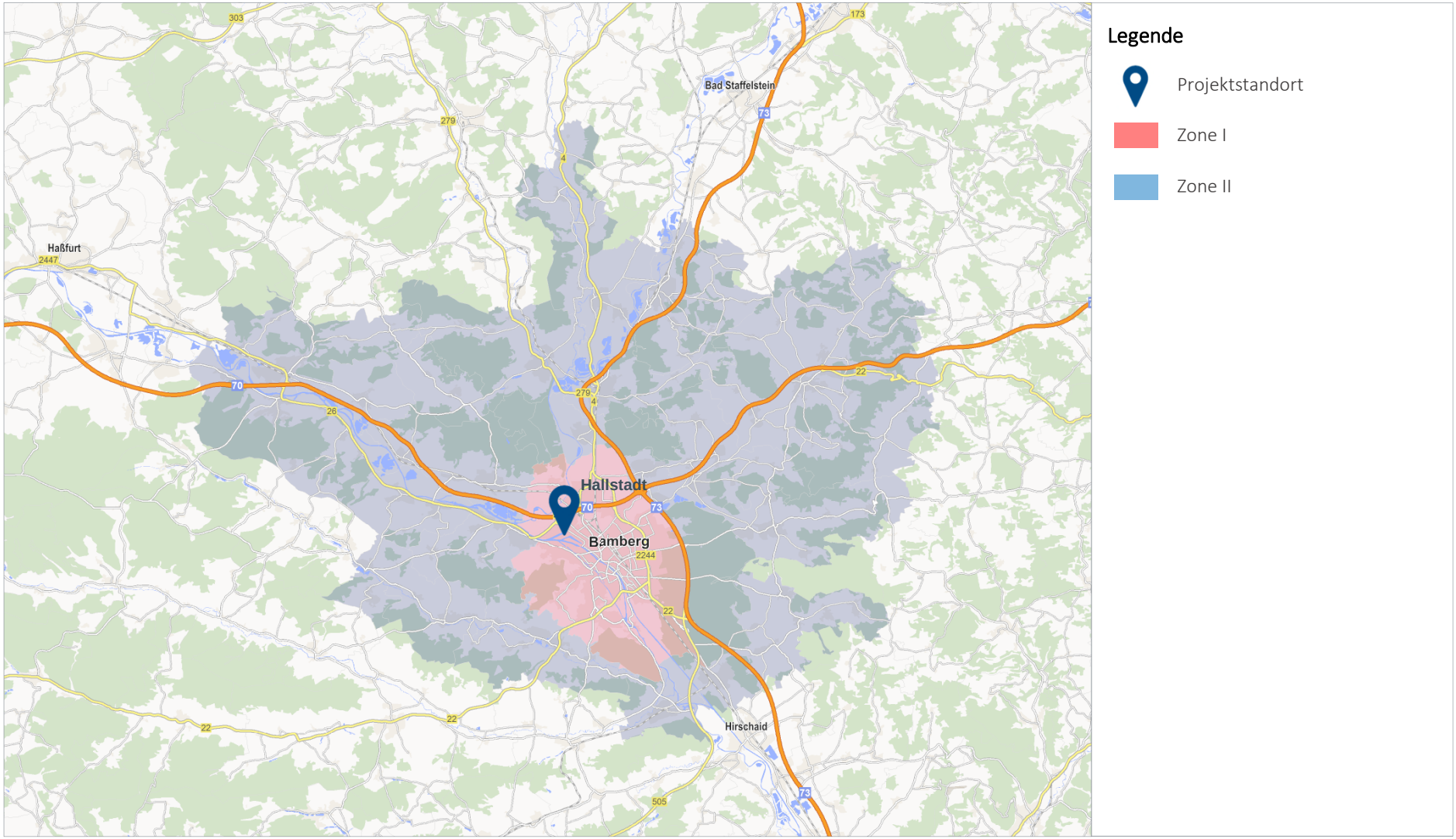
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus nach Zonen untergliedern, aus denen eine gleichmäßig abgestufte 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 geplanten großen Sortimentsbreite und -tiefe bei der Vielzahl möglicher Anbieter am Standort „Emil-Kemmer-Straße 4“ in Hallstadt sowie infolge der schon heute bestehenden überregionalen Bedeutung des Gesamtstandortes „Gewerbepark Laubanger“ als Einkaufs-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort erschließt die Planung ein überörtliches Einzugsgebiet.

Karte 6: Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: GMA-Bearbeitung 2022 (Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2021)

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Kriterien besteht das abgegrenzte Einzugsgebiet aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone I) und einem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II)[21]. Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben aktuell rd. 179.295 potenzielle Kunden, die sich wie folgt verteilen (Vgl. Tabelle 4):

Tabelle 4: Bevölkerung im Einzugsgebiet der geplanten Fachmarktzeile

Zone	Kommune	Einwohner
I	Hallstadt, Bamberg	85.830
II	Baunach, Bischberg, Breitengüßbach, Gundelsheim, Kemmern, Lauter, Lisberg, Litzendorf, Memmelsdorf, Oberhaid, Pettstadt, Rattelsdorf, Scheßlitz, Stegaurach, Strullendorf, Viereth-Trunstadt, Walsdorf, Zapfendorf, Ebelsbach, Eltmann, Stettfeld	93.465
Einzugsgebiet insgesamt		**179.295**

Quelle: GMA-Berechnungen 2022 in Verbindung mit dem Bayerischen Landesamt für Statistik (2021): Fortschreibung der Bevölkerung (Stand: 30.09.2021)

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 zu prüfenden Sortimente sind **jährliche Pro-Kopf-Ausgaben** anzusetzen.[22]
- Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das **lokale Kaufkraftniveau** zu beachten.[23] Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Hallstadt bei 100,0 und damit im Bundesdurchschnitt (= 100,0). In den weiteren Gemeinden des Einzugsgebietes liegt der Kaufkraftkoeffizient zwischen 90,2 (Oberhaid) und 107,6 (Gundelsheim).

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

21 Vergleichbare Planungen im Standortumfeld erschließen Einzugsgebiete in einem etwa 15- bis 20-minütigen Fahrzeitradius. Diese Entfernung wird auch für das Vorhaben zugrunde gelegt.

22 Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 15 ff.

23 Quelle: MB Research 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Tabelle 5: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Sortimente	Pro-Kopf-Ausgaben in € / Jahr	Kaufkraft in Zone I in Mio. €	Kaufkraft in Zone II in Mio. €	Kaufkraft insgesamt in Mio. €
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen[1]	---	---	---	---
Baby- und Kinderartikel	88	7,7	8,2	15,9
Bekleidung	533	46,4	49,4	95,8
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	73	6,4	6,8	13,2
Bücher	101	8,8	9,3	18,1
Elektrowaren (weiße / braune Ware, Elektro, Telekommunikation)	486	42,3	45,1	87,4
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	61	5,3	5,7	11,0
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen	91	7,9	8,4	16,3
Lederwaren und Reisegepäck	25	2,2	2,3	4,5
Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf	85	7,4	7,9	15,3
Schuhe	96	8,4	8,9	17,3
Spielwaren	35	3,1	3,3	6,4
Sport- und Campingartikel	101	8,8	9,3	18,1
Uhren und Schmuck	58	5,0	5,4	10,4
Sanitäts- und Orthopädieprodukte	678	59,0	62,9	121,9
Summe	**2.511**	**218,7**	**232,9**	**451,6**

[1] Antiquitäten, Kunstgegenstände etc. sind nicht näher bestimmte Sortimentsbegriffe. Konkrete Daten zu Pro-Kopf-Ausgaben liegen nicht vor.

Quelle: GMA-Berechnung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

3. 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 m² (Überschreitung der landesplanerischen Relevanzschwelle)

- 25 % des im einschlägigen Bezugsraum vorhandenen, sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und Sortimente des sonstigen Bedarfs bzw.
- 30 % des im einschlägigen Bezugsraum vorhandenen, sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials für Sortimente des Innenstadtbedarfs (bis 100.000 Einwohner; für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl nur noch 15 %)[24]

[24] Gemäß LEP Bayern 2020, 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 Fachmarktagglomeration „Laubanger“) bilden, sind Ausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs oder direkt angrenzend liegen, in allen Gemeinden des Siedlungszusammenhangs

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. 13.590 Einwohner)
- Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrelevant) der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern[25],
  - im vorliegenden Fall 14.964 Einwohner (hiervon 30 % der vorhanden Kaufkraft) zzgl. 350.020 Einwohner (hiervon 7,5 % der vorhanden Kaufkraft) gemäß LEP Bayern 2020 Ausnahmeregelung für zusammengewachsene Gemeinden
- Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht-zentrenrelevant) das vorhabenspezifische Einzugsgebiet.
  - im vorliegenden Fall rd. 179.295 Einwohner (Basis u. a. Fahrzeitisochronen sowie Einzugsgebiet anderer Einkaufszentren in der Vorhabenkommune)

Die sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerte sind der Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“ zu entnehmen. In Verbindung mit dem errechneten sortimentsspezifischen Marktpotenzials ergeben betriebstypenspezifische Raumleistungen die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche.

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Vorhaben am Standort „Emil-Kemmer-Straße 4“ sieht die Ansiedlung von Betrieben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich vor.

Folgende maximal zulässige Verkaufsflächen ergeben sich gemäß landesplanerischer Rechenarithmetik (Vgl. Tabelle 6):

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.

25 Vgl. LEP Bayern 2020, Materialanhang Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern (aktueller Stand: 01.02.2019).

Tabelle 6: Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen

Betriebstyp	sortimentsspezifische Kaufkraft im Bezugsraum [1] [2] in Mio. €	abschöpfungsfähiges Kaufkraftvolumen in Mio. € [3]	betriebstypenspezifische Raumleistung (MIN – MAX) in € / m² VK			zulässige Verkaufsfläche gemäß LEP Bayern 2020 in m²			geplante Verkaufsfläche in m²	Zulässigkeit des Vorhabens nach LEP Bayern 2020
			MIN	Ø	MAX	MIN	Ø	MAX		
Baby- und Kinderartikel	32,1	2,7	1.300	1.600	1.900	1.424	1.691	2.081	2.709	✗
Bekleidung	194,5	16,4	1.000	1.300	1.600	10.240	12.604	16.385	2.709	✓
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	26,6	2,2	5.500	6.400	7.300	307	351	408	2.709	✗
Bücher	36,9	3,1	3.000	4.000	5.000	621	776	1.035	2.709	✗
Elektrowaren (weiße / braune Ware, Elektro, Telekommunikation)	177,4	14,9	4.000	5.000	6.000	2.490	2.988	3.735	2.709	✓
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	22,3	1,9	1.200	1.500	1.800	1.042	1.250	1.563	2.709	✗
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen	33,2	2,8	1.500	1.700	1.900	1.472	1.646	1.865	2.709	✗
Lederwaren und Reisegepäck	9,1	0,8	3.200	3.500	3.800	202	220	240	2.709	✗
Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf	31,0	2,6	3.500	4.000	4.500	581	653	747	2.709	✗
Schuhe	35,0	3,0	1.800	2.100	2.400	1.230	1.405	1.640	2.709	✗
Spielwaren	17,9	1,5	1.800	2.100	2.400	628	717	837	2.709	✗
Sport- und Campingartikel	36,9	3,1	1.800	2.100	3.000	1.035	1.478	1.725	2.709	✗
Uhren und Schmuck	158,8	13,4	7.000	11.000	15.000	891	1.216	1.910	2.709	✗
Sanitäts- und Orthopädieprodukte	23,0	1,9	10.000	12.000	14.000	138	161	194	2.709	✗

1 Als Bezugsraum für Sortimente des Innenstadtbedarfs wird der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Hallstadt zzgl. Bamberg gemäß LEP-Sonderregelung für zusammengewachsene Gemeinden zugrunde gelegt.

2 Die sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben ergeben sich aus den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“

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

Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Plansortimente in einer jeweiligen Größenordnung von 2.709 m² VK den Vorgaben der bayerischen Landesplanung hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen ganz überwiegend – mit Ausnahme eines Bekleidungs- und Elektrofachmarktes – nicht entsprechen. Das LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“) wird durch das Vorhaben überwiegend nicht erfüllt.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten.

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation in Hallstadt und Bamberg

Zur Beurteilung der Angebotssituation wurde von der GMA im November 2021 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.

1.1 Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen

In der Sortimentsgruppe Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen existieren im Untersuchungsraum insgesamt 21 Betriebe (davon 15 im ZVB „Innenstadt Bamberg“) auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.295 m², die sich ganz überwiegend in der Bamberger Innenstadt (Schwerpunkt Sandviertel) befinden. Die durchschnittlich 60 m² VK großen Geschäfte erwirtschaften einen jährlichen Umsatz in Höhe von rd. 3,3 Mio. €.

1.2 Baby- und Kinderartikel

Die Angebotsstruktur im Kerneinzugsgebiet ist durch mehrere Babyfachgeschäfte, ein Textilkaufhaus mit Angebotsfokus „Babys und Kinder“ sowie einen Babyfachmarkt geprägt. Während die Bamberger Innenstadt den betriebsstättenbezogenen Angebotsschwerpunkt darstellt, ist verkaufsflächenseitig der Gewerbepark „Laubanger“ als sortimentsspezifische Hauptlage einzuordnen.

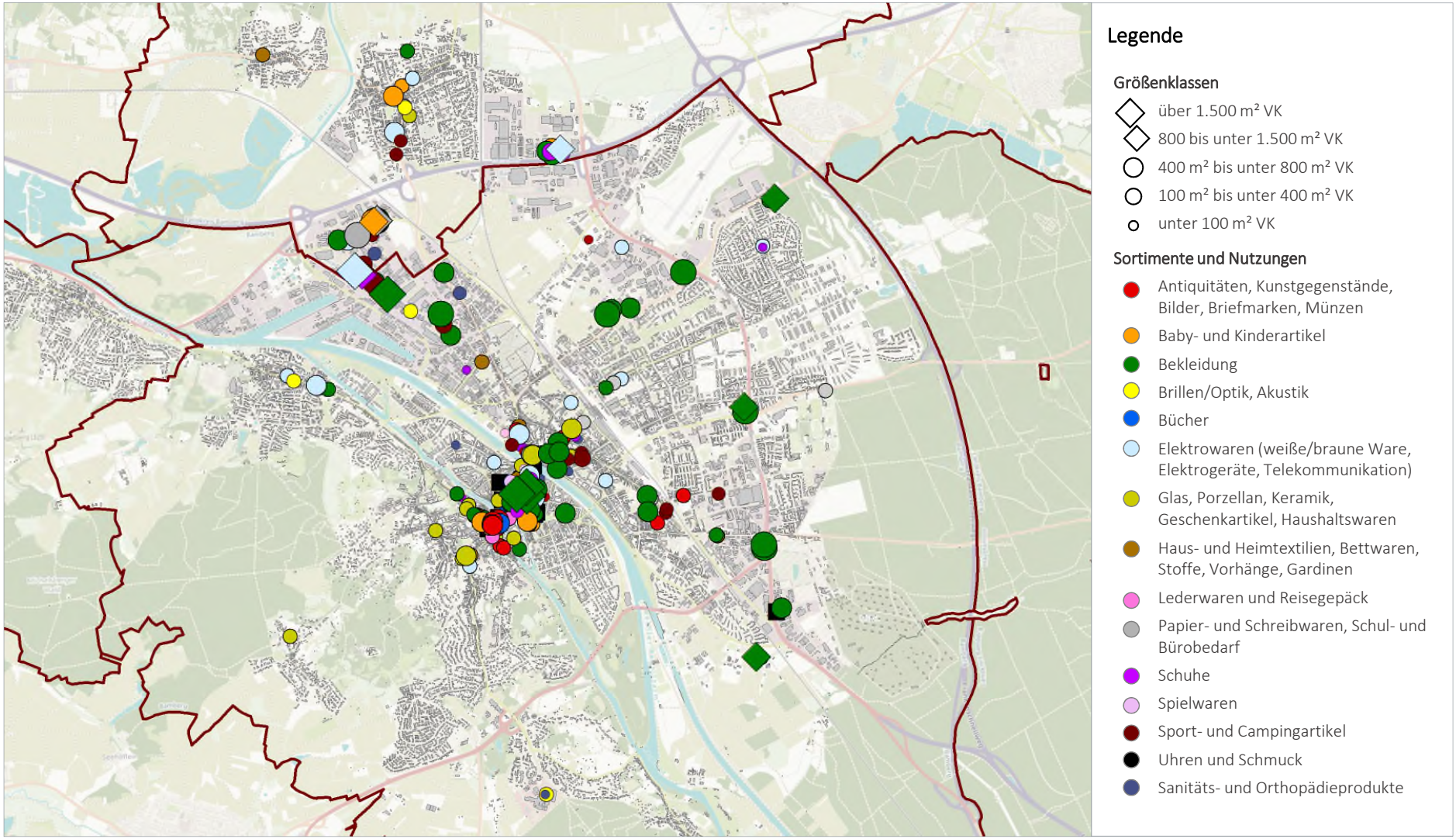
Tabelle 7: Angebotssituation bei Baby- und Kinderartikeln

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	VK in m²
Hallstadt				
Hampelmann	Babyfachgeschäft	Marktplatz	ZVB Innenstadt Hallstadt	55
Babywelt	Babyfachgeschäft	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	100
Ernsting's family	Babyfachgeschäft	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	160
LuckyOne Kindermode	Babyfachmarkt	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	555
H&M Baby und Jugend	Textilkaufhaus	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	950
Bamberg				
Däumling	Babyfachgeschäft	Keßlerstr.	ZVB Innenstadt Bamberg	10
CariBoutique	Babyfachgeschäft	Theatergassen	ZVB Innenstadt Bamberg	20
Blumenkind	Babyfachgeschäft	Lange Str.	ZVB Innenstadt Bamberg	45
Poldi	Babyfachgeschäft	Dominikanerstr.	ZVB Innenstadt Bamberg	80
4kids	Babyfachgeschäft	Katzenberg	Streulage	100
Ernsting's family	Babyfachgeschäft	Franz-Ludwig-Str.	ZVB Innenstadt Bamberg	180
Lollibel	Babyfachgeschäft	Theatergassen	ZVB Innenstadt Bamberg	200

Quelle: GMA-Erhebung 2021 / 2022

Im Baby- und Kinderfachhandel wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.455 m² ein Umsatz von rd. 10,4 Mio. € (Kernsortimentsumsatz des Fachhandels) erwirtschaftet.

Karte 7: Wettbewerbssituation in Hallstadt und Bamberg



Quelle: GMA-Bearbeitung 2022 (Kartengrundlage: ARGE-Kommunen 2020, Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2022)

1.3 Bekleidung

Im Bekleidungssegment ist innerhalb des Kerneinzugsgebietes eine Vielzahl projektrelevanter Wettbewerber angesiedelt. Diese verteilen sich etwa gleich auf die beiden Städte Hallstadt und Bamberg, wobei insbesondere die dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Fachmarktlagen schon heute über ein hohes Gewicht (Stichwort: „Laubanger als größte zusammenhängende Handelslage“) verfügen und aktuell bereits starke Konkurrenzstandorte zu den zentralen Lagen darstellen (vor allem beim innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung).

Tabelle 8: Angebotssituation im Bekleidungssegment

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	VK in m²
Hallstadt				
Jeans Fritz	Fachgeschäft	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	400
Mister & Lady Jeans	Fachgeschäft	Laubanger	dezentrale nicht-integr. Lage	400
Mister & Lady Jeans	Fachgeschäft	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	420
Kik	Textilfachmarkt	Laubanger	dezentrale nicht-integr. Lage	480
Takko	Textilfachmarkt	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	500
s.Oliver	Fachgeschäft	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	540
Esprit	Fachgeschäft	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	640
H&M	Fachgeschäft	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	680
Woolworth	Textilkaufhaus	Biegenhofstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	1.350
C&A	Textilkaufhaus	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	1.600
Adler	Textilfachmarkt	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	2.990
Bamberg				
Kik	Textilfachmarkt	Kärntenstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	340
New Yorker	Fachgeschäft	Grüner Markt	ZVB Innenstadt Bamberg	360
NKD	Textilfachmarkt	An der Breitenau	dezentrale nicht-integr. Lage	400
Takko	Textilfachmarkt	Pödeldorfer Str.	städtebaul. integr. Lage	490
Kik	Textilfachmarkt	Villachstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	600
KiK	Textilfachmarkt	Forchheimer Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	870
H&M	Textilkaufhaus	Grüner Markt	ZVB Innenstadt Bamberg	1.130
Woolworth	Textilkaufhaus	Pödeldorfer Str.	städtebaul. integr. Lage	1.200
Greiff Outlet	Outlet	Memmelsdorfer Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	1.300
C&A	Textilkaufhaus	Franz-Ludwig-Str.	ZVB Innenstadt Bamberg	3.650
Wöhrl	Textilkaufhaus	Maximiliansplatz	ZVB Innenstadt Bamberg	4.450
Karstadt	Textilkaufhaus	Grüner Markt	ZVB Innenstadt Bamberg	5.150*

* sortimentsspezifische Verkaufsfläche (aufgeteilt)

Quelle: GMA-Erhebung 2021 / 2022

Im Kerneinzugsgebiet wird ein jährlicher Gesamtumsatz in Höhe von rd. 110,3 Mio. € auf rd. 35.610 m² Verkaufsfläche erzielt.[26] Mit knapp 19.000 m² VK dominieren die dezentralen Lagen. Die zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Innenstadt Bamberg) weisen nur noch einen Anteil von ca. 31 % auf.

Es ist bereits an dieser Stelle klar herauszustellen, dass jegliche Angebotserweiterungen, v. a. auch im Textilsegment (innerstädtisches Leitsortiment) Wettbewerbswirkungen zwar unmittelbar zu Lasten dezentraler Lagen entfalten. Die zentralen Lagen im Untersuchungsraum stehen jedoch bereits heute unter hohem Wettbewerbsdruck und würden – auch durch geringe Umsatzumlenkungen – zusätzlich geschwächt.

1.4 Brillen/Optik, Akustik

Die Warengruppe Brillen/Optik, Akustik wird in aller Regel – wie auch im Untersuchungsraum – von kleinteiligen Betriebseinheiten abgebildet. Während die Bamberger Innenstadt einen Verkaufsflächenschwerpunkt darstellt, haben sich in der Vergangenheit auch in dezentralen Lagen Optiker/Hörakustiker angesiedelt. In Hallstadt und Bamberg erwirtschaften insgesamt 26 Betriebe auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.050 m² einen jährlichen Umsatz in Höhe von rd. 13,6 Mio. €.

1.5 Bücher

Der Buchfachhandel wird im Untersuchungsraum sowohl durch inhabergeführte Fachgeschäfte wie auch filialisierte Anbieter abgebildet. Auf folgende strukturprägende Anbieter ist hinzuweisen:

Tabelle 9: Angebotssituation bei Büchern

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	VK in m²
Hallstadt				
Osiander	Bücherfachgeschäft	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	250
Flur im Ertl UG	Bücherfachgeschäft	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	320
Bücherwelt	Bücherfachgeschäft	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	410
Bamberg				
Colibri	Bücherfachgeschäft	Austr.	ZVB Innenstadt Bamberg	250
Osiander	Bücherfachgeschäft	Grüner Markt	ZVB Innenstadt Bamberg	750

Quelle: GMA-Erhebung 2021 / 2022

Insgesamt existiert in Hallstadt und Bamberg eine Gesamtverkaufsfläche in Höhe von rd. 2.495 m², auf der 16 Betriebe eine jährliche Umsatzleistung in Höhe von rd. 10,7 Mio. € jährlich umgesetzt werden.

[26] Ohne Umsatzanteile aus Randsortimentsbereichen branchenfremder Betriebe (= Kernsortimentsumsatz des Fachhandels) sowie Aufteilung der Verkaufsfläche bei Märkten über 800 m² VK und Zuordnung zu den entsprechenden Sortimentsgruppen.

1.6 Elektrowaren (weiße / braune Ware, Elektro, Telekommunikation)

Elektrowaren (weiße / braune Ware, Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation) werden durch wenige strukturprägende Fachmärkte in Hallstadt (Vgl. Tabelle 12) sowie eine Vielzahl an Telekommunikations- und Spezialanbietern (z. B. Nähmaschinen) in Bamberg angeboten.

Tabelle 10: Angebotssituation bei Elektrowaren

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	VK in m²
Hallstadt				
Euronics Klarmann	Elektrofachgeschäft	Hans-Wölfel-Str.	ZVB Innenstadt Hallstadt	190
Expert	Elektrofachmarkt	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	1.200
Media Markt	Elektrofachmarkt	Laubanger	dezentrale nicht-integr. Lage	3.350

Quelle: GMA-Erhebung 2021 / 2022

Insgesamt existiert in Hallstadt und Bamberg eine Gesamtverkaufsfläche in Höhe von rd. 6.645 m², auf der 36 Betriebe insgesamt rd. 38,9 Mio. € pro Jahr erwirtschaften.

1.7 Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren

Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren verteilen sich im Untersuchungsraum auf eine Vielzahl von Anbietern. Eine besondere Rolle spielen hierbei neben dem Fachhandel sogenannte Nonfood-Discounter, die regelmäßig über ein umfassendes Haushaltswarenangebot verfügen. Folgende strukturprägende Anbieter sind zu nennen:

Tabelle 11: Angebotssituation bei Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	VK in m²
TEDi	Nonfood-Discounter	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	340
Euroshop	Nonfood-Discounter	Hauptwachstr.	ZVB Innenstadt Hallstadt	200
Nanu Nana	Nonfood-Discounter	Hauptwachstr.	ZVB Innenstadt Hallstadt	300
MäcGeiz	Nonfood-Discounter	Luitpoldstr.	ZVB Ergänzungsbereich	350
TEDi	Nonfood-Discounter	An der Breitenau	dezentrale nicht-integr. Lage	600
TEDi	Nonfood-Discounter	Fleischstr.	ZVB Innenstadt Hallstadt	660
Action	Nonfood-Discounter	Forchheimer Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	750
Thomas Philipps	Nonfood-Discounter	Nürnberger Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	2.000

Quelle: GMA-Erhebung 2021 / 2022

Insgesamt werden Haushaltswaren auf rd. 9.420 m² Verkaufsfläche angeboten, auf der ein jährlicher Umsatz von rd. 21,0 Mio. € erwirtschaftet wird.[27]

1.8 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen

Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen werden vor allem in Bamberg von meist kleinflächigen Fachgeschäften angeboten und verteilen sich im Untersuchungsraum auf folgende strukturprägende Anbieter des Fachhandels:

[27] Ohne Umsatzanteile aus Randsortimentsbereichen branchenfremder Betriebe (= Kernsortimentsumsatz des Fachhandels) sowie Aufteilung der Verkaufsfläche bei Märkten über 800 m² VK und Zuordnung zu den entsprechenden Sortimentsgruppen.

Tabelle 12: Angebotssituation bei Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	VK in m²
Holzschuh	Fachgeschäft	Brennerstr.	städtebaul. integr. Lage	150
Fellnase	Fachgeschäft	Laubanger	dezentrale nicht-integr. Lage	200
Stoff-Ideen	Fachgeschäft	Fleischstr.	ZVB Innenstadt Bamberg	480
Betten Friedrich	Fachgeschäft	Obere Königstr.	städtebaul. integr. Lage	700

Quelle: GMA-Erhebung 2021 / 2022

Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.325 m² werden jährlich rd. 4,8 Mio. € mit Haus- und Heimtextilien erwirtschaftet.

1.9 Lederwaren und Reisegepäck

Der Fachhandel im Bereich Lederwaren und Reisegepäck umfasst eine Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum von rd. 760 m². Insgesamt zehn Betriebe, von denen Tragwelt Lederwaren im Laubanger (Hallstadt) der größte Anbieter ist, erwirtschaften jährlich rd. 3,0 Mio. € Umsatz.

1.10 Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf

Der Schreibwarenfachhandel umfasst in Hallstadt und Bamberg lediglich acht Betriebe auf zusammen rd. 1.720 m² Verkaufsfläche und einer Umsatzleistung von ca. 6,1 Mio. € pro Jahr. Strukturprägende Anbieter sind Renner + Rehm und das Bastelparadies an der Emil-Kemmer-Straße in Hallstadt.

Das Schreibwarensortiment wird regelmäßig über die Randsortimente des Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandels angeboten. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes werden branchenfremde Anbieter jedoch ausgeblendet.

1.11 Schuhe

Im Schuhbereich wird das Angebot im Untersuchungsraum überwiegend durch fachmarktorientierte Angebotskonzepte abgebildet. Zu den Fachgeschäften in der Bamberger Innenstadt kommen zahlreiche Fachmärkte in vorrangig dezentralen Lagen hinzu:

Tabelle 13: Angebotssituation bei Schuhen

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	VK in m²
Hallstadt				
My Shoes	Schuhfachmarkt	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	450
Reno	Schuhfachmarkt	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	680
Deichmann	Schuhfachmarkt	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	740
Siemes Schuhcenter	Schuhfachmarkt	Laubanger	dezentrale nicht-integr. Lage	1.100

Fortsetzung auf nächster Seite

Bamberg				
No.17	Schuhfachgeschäft	Luitpoldstraße	städtebaul. integr. Lage	130
Hümmer	Schuhfachgeschäft	An der Breitenau	dezentrale nicht-integr. Lage	180
Snipes	Schuhfachmarkt	Grüner Markt	ZVB Innenstadt Bamberg	200
Schuh Zeller	Schuhfachgeschäft	Grüner Markt	ZVB Innenstadt Bamberg	250
Schuhhaus Minnich	Schuhfachgeschäft	Lange Straße	ZVB Innenstadt Bamberg	260
Deichmann	Schuhfachmarkt	Hauptwachstraße	ZVB Innenstadt Bamberg	670

Quelle: GMA-Erhebung 2021 / 2022

Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.250 m² erwirtschaftet der lokale Schuheinzelhandel jährlich rd. 15,5 Mio. €.

1.12 Spielwaren

Der Spielwarenfachhandel wird mittlerweile nur noch selten durch Betriebe mit diesem Kernsortiment vertreten. Umfangreicher ist Angebot im Onlinehandel sowie regelmäßig im Bereich der Randsortimente von Drogerie- und Warenkaufhäusern (z. B. Müller bzw. Galeria Kaufhof). Im Untersuchungsraum existieren nur wenige Spielwarenfachbetriebe, darunter zwei strukturprägende Anbieter im Laubanger und Ertl-Zentrum (Smyths Toys bzw. Spielwarengigant). Insgesamt werden Spielwaren in Hallstadt und Bamberg auf ca. 4.050 m² VK angeboten. Die Betriebe erwirtschaften eine Umsatzleistung von rd. 12,8 Mio. €.

1.13 Sport- und Campingartikel

Prominente Anbieter dieses Sortiments sind der französische Sportartikeldiscounter Decathlon im Umgriff des Hallstadt Ertl-Zentrums sowie das Sportoutlet der Firma Mücke im Laubanger. Hinzu kommen klein- und mittelflächige Anbieter, die dispers über den gesamten Untersuchungsraum verteilt sind:

Tabelle 14: Angebotssituation bei Sport- und Campingartikeln

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	VK in m²
Hallstadt				
Sport Wittke	Sportfachgeschäft	Bahnhofstraße	städtebaul. integr. Lage	430
Decathlon	Sportfachmarkt	Biegenhofstraße	dezentrale nicht-integr. Lage	2.200
Bamberg				
Wigwam Outdoor	Sportfachgeschäft	Laubanger	dezentrale nicht-integr. Lage	250
Titus	Sportfachgeschäft	Luitpoldstraße	städtebaul. integr. Lage	290
Sport Wagner	Sportfachgeschäft	Gutenbergstraße	dezentrale nicht-integr. Lage	310
macronstore	Sportfachgeschäft	Luisenstraße	städtebaul. integr. Lage	380
Sportoutlet Mücke	Sportfachmarkt	Laubanger	dezentrale nicht-integr. Lage	2.200

Quelle: GMA-Erhebung 2021 / 2022

Im Sport- und Campingbereich existieren insgesamt rd. 6.470 m² Verkaufsfläche, auf der jährlich rd. 17,8 Mio. € umgesetzt werden.

1.14 Uhren und Schmuck

Das Sortiment Uhren und Schmuck werden im Wesentlich von kleinteiligen, inhabergeführten Fachgeschäften (Juweliere) und Spezialanbietern (Goldschmieden) angeboten. Im Untersuchungsraum Hallstadt und Bamberg sind insgesamt 33 Betriebe dieser Warengruppe zuzuordnen, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.365 m² wirtschaften. Ihre jährliche Umsatzleistung beträgt rd. 10,6 Mio. €. Ihren räumlichen Schwerpunkt haben die Betriebe in der Bamberger Innenstadt sowie in innenstadtnahen Streu- und Nebenlagen; einzelne Anbieter sind ebenfalls in dezentralen Lagen angesiedelt.

1.15 Sanitäts- und Orthopädieprodukte

Das spezialisierte Sortiment Sanitäts- und Orthopädieprodukte wird in Hallstadt und Bamberg von insgesamt neun Betrieben mit zusammen rd. 570 m² Verkaufsfläche vertrieben. Die Betriebe sind überwiegend in städtebaulich integrierten Streu- und Nebenlagen angesiedelt, flächenintensivere Ladeneinheiten befinden sich auch in dezentralen Lagen (u. a. mit dem jüngst eröffneten Bruder Reha Tech in der Michelinstraße, Hallstadt). Das hochpreisige Sortiment verzeichnet einen Jahresumsatz in Höhe von rd. 7,3 Mio. €.

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot 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 2020** 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 Beeinträchtigungsverbot 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. Ermittlung standortgerechter Verkaufsflächen des geplanten Vorhabens

Nach der Umstrukturierung der Gewerbeimmobilie der Firma Gunreben am Standort „Emil-Kemmer-Straße 4“ stehen rd. 2.709 m² Verkaufsfläche für eine Nachnutzung zur Disposition.

Ziel ist die Klärung der Frage, welche Verkaufsflächen einzelner Sortimente bei Beachtung einer Nichtbeeinträchtigung der Bestandsstrukturen im Umfeld des Planvorhabens (= städtebauliche Verträglichkeit) auf der für den Handel vorgesehenen Fläche in der Immobilie möglich sind, ohne dass es zu städtebaulichen Fehlentwicklungen in den dezentralen Versorgungsbereichen kommt.

3.1 Methodik

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten / Umstrukturierung von Einzelhandelsimmobilien 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. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** ist grundsätzlich zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen zu unterscheiden:

- Wettbewerbliche Wirkungen können zu Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen.
- Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hat sich in der Genehmigungspraxis ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung für zentrenrelevante Sortimente etabliert, ab dem die städtebauliche Situation im Sinne einer nachhaltigen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche „kippen“ kann. Wenngleich auch Umverteilungsquoten von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen zur Folge haben können und aus Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen resultieren müssen, soll der 10 %-Anhaltswert als Indikator für ein maximales „abschöpfungsfähiges Marktvolumen“ als rechnerische Basis zur Ermittlung maximaler, städtebaulich verträglicher Verkaufsflächendimensionen zugrunde gelegt werden.

Vor diesem Hintergrund stellen die ermittelten maximalen Verkaufsflächengrößen eine rechnerische Ableitung des **abschöpfungsfähigen Marktvolumens auf Basis der Bestandsumsätze** im Kerneinzugsgebiet Hallstadt und Bamberg differenziert nach Standortlagen dar.

Im Sinne einer betrieblichen und in der Folge städtebaulichen Worst-Case-Betrachtung wurden jeweils nur die Betriebe aus dem jeweiligen Fachhandel betrachtet (ohne Umsatzanteile aus Randsortimentsbereichen branchenfremder Betriebe = Kernsortimentsumsatz des Fachhandels). Randsortimente von branchenfremden Betrieben (z. B. Warenhäuser wie Galeria Karstadt Kaufhof oder Möbelhäuser) wurden aufgrund von Mehrfachüberschneidungen der Sortimente und dadurch zu erwarteten überhöhten Auswirkungen bewusst ausgeblendet.

Den städtebaulich relevanten Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO (besonderer Schutz zentraler Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierter Versorgungslagen sowie der generellen versorgungsstrukturellen Situation) wird im vorliegenden Fall durch eine gestaffelte Umsatzumverteilungsquote differenziert nach Standortlagen in besonderer Weise Rechnung getragen. Dadurch können die Umsatzumverteilungseffekte vor allem in den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen auf ein von der Rechtsprechung regelmäßig als verträglich empfundenes, moderates Niveau verringert werden.

Der vorhabenspezifische zugrunde gelegte Umsatzumverteilungsschlüssel zur Ermittlung maximaler Verkaufsflächen wurde wie folgt angelegt:

- zentrale Versorgungsbereiche „Hallstadt“ und „Bamberg“ ca. 4 %
- städtebaulich integrierte Versorgungslagen ca. 6 %
- dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen ca. 10 %

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden die Vorhabenumsätze allein auf Wettbewerbsstandort in Hallstadt und Bamberg umsatzwirksam verteilt. Diese bewusste Reduktion der Auswirkungsbetrachtung auf das Kerneinzugsgebiet stellt damit eine Überzeichnung der Kaufkraftbewegungen im Sinne des Worst Case dar. In der Realität ist jedoch davon auszugehen, dass sich (geringe) wettbewerbliche Effekte auch gegenüber den Betrieben im Umland einstellen und sich die vorhabeninduzierten Auswirkungen räumlich noch stärker verteilen.

Während die Bayerische Landesplanung maximal zulässige Verkaufsflächen anhand einer pauschalen Abschöpfungsquote in Abhängigkeit von dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial und dem definierten Bezugsraum bestimmt, richtet die BauNVO den Fokus auf die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben vor Ort. Somit sind die Vorgaben und Bewertungsmaßstäbe der BauNVO klar an den faktischen Verhältnissen vor Ort ausgerichtet. Die Bewertungsmaßstäbe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO liegen der nachfolgenden Verkaufsflächenermittlung zugrunde.

3.2 Maximale Verkaufsflächen für die untersuchten Sortimente

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den Vorgaben der bayerischen Landesplanung (vgl. Kapitel V.2) sind folgende maximale Verkaufsflächen festzuhalten (vgl. Tabelle 15):

Tabelle 15: Maximale Verkaufsfläche gemäß „abschöpfungsfähigem Marktvolumen“

Sortiment	Bestandsum-satz nach Standortlage in Mio. €	„abschöpfungs-fähiges Markt-volumen“ in Mio. €	Raumleistung in €/m² VK (MIN)	Raumleistung in €/m² VK (MITTEL)	Raumleistung in €/m² VK (MAX)	Mögliche VK in m² (MIN)	Mögliche VK in m² (MITTEL)	Mögliche VK in m² (MAX)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen						**53**	**63**	**72**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*2.200*	*2.500*	*3.000*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*2,4*	*102.850*	*2.200*	*2.500*	*3.000*	*34*	*41*	*47*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*0,9*	*55.000*	*2.200*	*2.500*	*3.000*	*18*	*22*	*25*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*0,0*	*0*	*2.200*	*2.500*	*3.000*	*0*	*0*	*0*
Baby- und Kinderartikel						**473**	**562**	**692**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,2*	*7.225*	*1.300*	*1.600*	*1.900*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*1,9*	*79.475*	*1.300*	*1.600*	*1.900*	*42*	*50*	*61*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*0,3*	*20.000*	*1.300*	*1.600*	*1.900*	*11*	*13*	*15*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*8,0*	*800.000*	*1.300*	*1.600*	*1.900*	*421*	*500*	*615*
Bekleidung						**4.783**	**5.886**	**7.652**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*1.000*	*1.300*	*1.600*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*55,2*	*2.344.300*	*1.000*	*1.300*	*1.600*	*1.465*	*1.803*	*2.344*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*5,5*	*345.000*	*1.000*	*1.300*	*1.600*	*216*	*265*	*345*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*49,6*	*4.963.000*	*1.000*	*1.300*	*1.600*	*3.102*	*3.818*	*4.963*
Brillen/Optik, Akustik						**107**	**122**	**142**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,4*	*17.850*	*5.500*	*6.400*	*7.300*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*8,3*	*353.600*	*5.500*	*6.400*	*7.300*	*48*	*55*	*64*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*1,6*	*96.875*	*5.500*	*6.400*	*7.300*	*13*	*15*	*18*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*3,3*	*328.000*	*5.500*	*6.400*	*7.300*	*45*	*51*	*60*
Bücher						**142**	**177**	**236**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*3.000*	*4.000*	*5.000*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*6,0*	*254.150*	*3.000*	*4.000*	*5.000*	*51*	*64*	*85*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*0,5*	*30.625*	*3.000*	*4.000*	*5.000*	*6*	*8*	*10*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*4,2*	*423.000*	*3.000*	*4.000*	*5.000*	*85*	*106*	*141*

Fortsetzung auf nächster Seite

Sortiment	Bestandsumsatz nach Standortlage in Mio. €	„abschöpfungsfähiges Marktvolumen“ in Mio. €	Raumleistung in €/m² VK (MIN)	Raumleistung in €/m² VK (MITTEL)	Raumleistung in €/m² VK (MAX)	Mögliche VK in m² (MIN)	Mögliche VK in m² (MITTEL)	Mögliche VK in m² (MAX)
Elektrowaren (weiße / braune Ware, Elektro, Telekommunikation)						**576**	**691**	**864**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*1,2*	*50.575*	*4.000*	*5.000*	*6.000*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*3,1*	*131.325*	*4.000*	*5.000*	*6.000*	*22*	*26*	*33*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*3,8*	*235.625*	*4.000*	*5.000*	*6.000*	*39*	*47*	*59*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*30,9*	*3.088.000*	*4.000*	*5.000*	*6.000*	*515*	*618*	*772*
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren						**859**	**1.030**	**1.288**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,1*	*3.825*	*1.200*	*1.500*	*1.800*	*2*	*3*	*3*
ZVB Innenstadt Bamberg	*7,4*	*315.775*	*1.200*	*1.500*	*1.800*	*175*	*211*	*263*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*3,2*	*196.875*	*1.200*	*1.500*	*1.800*	*109*	*131*	*164*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*10,3*	*1.029.000*	*1.200*	*1.500*	*1.800*	*572*	*686*	*858*
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen						**149**	**167**	**189**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*1.500*	*1.700*	*1.900*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*1,9*	*82.025*	*1.500*	*1.700*	*1.900*	*43*	*48*	*55*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*2,3*	*141.250*	*1.500*	*1.700*	*1.900*	*74*	*83*	*94*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*0,6*	*60.000*	*1.500*	*1.700*	*1.900*	*32*	*35*	*40*
Lederwaren und Reisegepäck						**46**	**49**	**54**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*3.200*	*3.500*	*3.800*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*2,1*	*90.100*	*3.200*	*3.500*	*3.800*	*24*	*26*	*28*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*0,0*	*0*	*3.200*	*3.500*	*3.800*	*0*	*0*	*0*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*0,8*	*83.000*	*3.200*	*3.500*	*3.800*	*22*	*24*	*26*
Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf						**125**	**140**	**160**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*3.500*	*4.000*	*4.500*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*0,6*	*25.075*	*3.500*	*4.000*	*4.500*	*6*	*6*	*7*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*0,3*	*21.250*	*3.500*	*4.000*	*4.500*	*5*	*5*	*6*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*5,2*	*515.000*	*3.500*	*4.000*	*4.500*	*114*	*129*	*147*

Fortsetzung auf nächster Seite

Sortiment	Bestandsumsatz nach Standortlage in Mio. €	„abschöpfungsfähiges Marktvolumen" in Mio. €	Raumleistung in €/m² VK (MIN)	Raumleistung in €/m² VK (MITTEL)	Raumleistung in €/m² VK (MAX)	Mögliche VK in m² (MIN)	Mögliche VK in m² (MITTEL)	Mögliche VK in m² (MAX)
Schuhe						**491**	**561**	**654**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*1.800*	*2.100*	*2.400*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*5,6*	*237.575*	*1.800*	*2.100*	*2.400*	*99*	*113*	*132*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*1,2*	*76.875*	*1.800*	*2.100*	*2.400*	*32*	*37*	*43*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*8,6*	*863.000*	*1.800*	*2.100*	*2.400*	*360*	*411*	*479*
Spielwaren						**517**	**591**	**689**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*1.800*	*2.100*	*2.400*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*0,7*	*28.050*	*1.800*	*2.100*	*2.400*	*12*	*13*	*16*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*0,2*	*9.375*	*1.800*	*2.100*	*2.400*	*4*	*4*	*5*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*12,0*	*1.203.000*	*1.800*	*2.100*	*2.400*	*501*	*573*	*668*
Sport- und Campingartikel						**528**	**754**	**879**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*1.800*	*2.100*	*3.000*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*0,9*	*38.675*	*1.800*	*2.100*	*3.000*	*13*	*18*	*21*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*3,9*	*243.125*	*1.800*	*2.100*	*3.000*	*81*	*116*	*135*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*13,0*	*1.301.000*	*1.800*	*2.100*	*3.000*	*434*	*620*	*723*
Uhren und Schmuck						**44**	**61**	**95**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*7.000*	*11.000*	*15.000*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*5,6*	*236.300*	*7.000*	*11.000*	*15.000*	*16*	*21*	*34*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*2,0*	*122.500*	*7.000*	*11.000*	*15.000*	*8*	*11*	*18*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*3,1*	*307.000*	*7.000*	*11.000*	*15.000*	*20*	*28*	*44*
Sanitäts- und Orthopädieprodukte						**45**	**53**	**63**
ZVB Innenstadt Hallstadt	*0,0*	*0*	*10.000*	*12.000*	*14.000*	*0*	*0*	*0*
ZVB Innenstadt Bamberg	*0,6*	*25.500*	*10.000*	*12.000*	*14.000*	*2*	*2*	*3*
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	*1,7*	*105.625*	*10.000*	*12.000*	*14.000*	*8*	*9*	*11*
Dezentrale städtebaulich nicht-integrierte Lagen	*5,0*	*500.000*	*10.000*	*12.000*	*14.000*	*36*	*42*	*50*

Quelle: GMA-Berechnungen 2022

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Kerneinzugsgebiet sowie dem zugrunde gelegten Umsatzumverteilungsschlüssel lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Die rechnerische Ableitung maximaler, städtebaulich verträglicher Verkaufsflächen mittels Umsatzumverteilungsschlüssel hat gezeigt, dass die zulässigen Verkaufsflächen gemäß LEP Bayern 2020 (Vgl. Kapitel IV.4) in allen betrachteten Sortimentsgruppen deutlich über jenen liegen, welche sich aus den Vorgaben der BauNVO[28] zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und bestehender Versorgungslagen ableiten lassen. Dementsprechend sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung deutlich geringere Verkaufsflächen für die weiteren Überlegungen bezüglich eines möglichen Nutzungskonzepts anzuwenden.

Für das Vorhaben lassen sich folgende städtebaulich verträgliche Verkaufsflächen zusammenfassen (Vgl. Tabelle 16):

Tabelle 16: Städtebaulich verträgliche Verkaufsflächen

Betriebstyp	Planung in m²	zulässige Verkaufsfläche gemäß LEP-Ziel 5.3.3 (Kongruenzgebot) in m²		Städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in m²	
		MIN	MAX	MIN	MAX
Antiquitäten[29]	2.709	2.200	3.000	**53**	**72**
Baby- und Kinderartikel	2.709	1.405	2.053	**473**	**692**
Bekleidung	2.709	10.103	16.165	**4.783**	**7.652**
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	2.709	303	403	**107**	**142**
Bücher	2.709	613	1.021	**142**	**236**
Elektrowaren (weiße / braune Ware, Elektro, Telekommunikation)	2.709	2.457	3.685	**576**	**864**
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	2.709	1.028	1.542	**859**	**1.288**
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen	2.709	1.453	1.840	**149**	**189**
Lederwaren und Reisegepäck	2.709	200	237	**46**	**54**
Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf	2.709	573	737	**125**	**160**
Schuhe	2.709	1.213	1.618	**491**	**654**
Spielwaren	2.709	619	826	**517**	**689**
Sport- und Campingartikel	2.709	1.021	1.702	**528**	**879**
Uhren und Schmuck	2.709	880	1.885	**44**	**95**
Sanitäts- und Orthopädieprodukte	2.709	136	191	**45**	**63**

Quelle: GMA-Berechnungen 2022

28 Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO werden in der Genehmigungspraxis regelmäßig über den 10 %-Schwellenwert hinsichtlich möglicher Umsatzumverteilungseffekte bei zentrenrelevanten Sortimenten operationalisiert.

29 Da keine allgemein gültigen Daten für diese Sortimentsgruppe vorliegen (nicht hinreichend bestimmter Sortimentsbegriff), wurden branchentypische Durchschnittswerte gemäß GMA-Datenbank zur Ermittlung der Verkaufsflächen in Anwendung gebracht.

- Vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen von rd. 2.709 m² ist davon auszugehen, dass zur vollständigen Belegung eine Kombination mehrerer Sortimente verfolgt wird.
- Mit Blick auf den zugrunde gelegten Umsatzumverteilungsschlüssel ist davon auszugehen, dass durch die möglichen Nutzungen **überwiegend wettbewerbliche Umsatzumverteilungseffekte** in den dargestellten Sortimentsbereichen induziert werden.
- So sind gegenüber den Anbietern des jeweiligen sortimentsspezifischen Fachhandels Umsatzumverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen in Höhe von ca. 4 % zu erwarten, in den städtebaulich integrierten Lagen von ca. 6 %. Hieraus sind zunächst **keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO** zu erwarten.
- Es wird jedoch darauf verwiesen, dass aktuell noch kein konkretes Nutzungs- sowie Betreiberkonzept vorliegt. Daher wird empfohlen, nach Bekanntwerden potenzieller Mieter der disponiblen Verkaufsfläche, die vorliegende Auswirkungsanalyse durch eine betreiberspezifische Überprüfung der städtebaulichen Verträglichkeit zu ergänzen.
- Mit Blick auf die möglichen Nutzungen sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hallstadt und Bamberg sowie in den Nachbargemeinden weitgehend auszuschließen. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden kaum in größerem Umfang zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen (Stadt- und Ortszentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche) gehen.
- **Deutlich einzuschränken** ist diese Schlussfolgerung im Bereich des Bekleidungs-/Textilsegments. Dieses innerstädtische Leitsortiment wird bereits heute in hohem Maße an dezentralen Handelslagen (ca. 51 % des Gesamtumsatzes) angeboten, woraus sich intensive Wettbewerbsbeziehungen mit den zentralen Lagen ergeben (insbesondere Innenstadt Bamberg, nur noch ca. 31 %). Jede zusätzliche Angebotsmehrung führt zur weiteren Intensivierung der Konkurrenzbeziehungen zwischen zentralen und dezentralen Lagen, deren städtebauliche Auswirkungen sich im Standortumfeld des Bamberger Bahnhofs (Atrium) in der Vergangenheit deutlich gezeigt haben. Für die Zukunft ist daher klar darauf hinzuweisen, dass eine weitere deutliche Verschärfung des Wettbewerbs zwischen Innenstädten und dezentralen Lagen den Intentionen des ISEKs der Stadt Hallstadt, dem IEK der ARGE sowie den Vorgaben der Landesplanung sowie des Baugesetzes zuwider laufen würde. Die ermittelten Verkaufsflächen sind daher vor allem als rein rechnerische Ableitung einzuordnen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass das Vorhaben im Rahmen der ermittelten Verkaufsflächenkorridore unter Beachtung der Einschränkung für Bekleidung / Textilien keine städtebaulich und versorgungsstrukturell negativen Auswirkungen nach sich ziehen würde. Das Beeinträchtigungsverbot gemäß landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird im vorliegenden Fall unter Verweis auf das besonders zu berücksichtigende Bekleidungssortiment eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▰ Umstrukturierung der Gewerbeimmobilie der Firma Gunreben am Standort „Emil-Kemmer-Straße 4“ in Hallstadt ▰ Umstrukturierung einer gemischt genutzten Handels- und Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 7.128 m²; nach Umstrukturierung sind folgende Nutzungen vorgesehen: ▪ rd. 2.588 m² VK für Bekleidung (Adler) ▪ rd. 300 m² VK für Raumausstattung (Gunreben) ▪ rd. 203 m² VK für Matratzen (Matratzen Concorde) ▪ disponible Verkaufsfläche: rd. 2.709 m² ▰ Mesostandort Gewerbepark „Laubanger“ als eingeführter Handelsstandort mit regionaler Bedeutung
Rechtsrahmen	▰ Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ▰ Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Laubanger Nord“ der Stadt Hallstadt (in Kraft seit dem 30.01.2008)
Standortrahmenbedingungen	▰ Makrostandort: Hallstadt mit rd. 8.830 Einwohnern ▰ 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 ▰ interkommunaler Gewerbepark „Laubanger“ mit regionaler Einkaufsbedeutung
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▰ Zone I: Hallstadt und Bamberg, insgesamt rd. 85.830 Einwohner ▰ 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. 93.465 Einwohnern ▰ Einzugsgebiet insgesamt: 179.295 ▰ Kaufkraft im Einzugsgebiet: - Baby- und Kinderartikel 15,9 Mio. € - Bekleidung 95,8 Mio. € - Brillen/Optik, Akustik 13,2 Mio. € - Bücher 18,1 Mio. € - Elektrowaren 87,4 Mio. € - GPK, Haushaltswaren etc. 11,0 Mio. € - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren etc. 16,3 Mio. € - Lederwaren und Reisegepäck 4,5 Mio. € - Papier- und Schreibwaren 15,3 Mio. € - Schuhe 17,3 Mio. € - Spielwaren 6,4 Mio. € - Sport- und Campingartikel 18,1 Mio. € - Uhren und Schmuck 10,4 Mio. € - Sanitäts- und Orthopädieprodukte 121,9 Mio. € - **Summe:** **451,6Mio. €**

Fortsetzung auf nächster Seite

Grundlagen		
Umsatzumverteilungs-effekte	**Anwendung eines Umsatzumverteilungsschlüssels**	
	zentrale Versorgungsbereich (Innenstadt Hallstadt, Innenstadt Bamberg)	ca. 4 %
	städtebaulich integrierte Nahversorgungs- und Streulagen	ca. 6 %
	dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Gewerbegebietslagen / Fachmarktstandorte	ca. 10 %
Städtebaulich verträgliche Verkaufs-flächen - Maximalwert	Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	72 m² VK
	Baby- und Kinderartikel	692 m² VK
	Bekleidung	7.652 m² VK
	Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	142 m² VK
	Bücher	236 m² VK
	Elektrowaren, (weiße / braune Ware, Elektro, Telekommunikation)	864 m² VK
	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	1.288 m² VK
	Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen	189 m² VK
	Lederwaren und Reisegepäck	54 m² VK
	Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf	160 m² VK
	Schuhe	654 m² VK
	Spielwaren	689 m² VK
	Sport- und Campingartikel	879 m² VK
	Uhren und Schmuck	95 m² VK
	Sanitäts- und Orthopädieprodukte	63 m² VK
Landes- und regionalplanerische Überprüfung		
Konzentrationsgebot	Das Vorhaben befindet sich im Grundzentrum Hallstadt. **Das Konzentrationsgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.1 wird erfüllt.**	
Integrationsgebot	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; **das LEP-Ziel 5.3.2 wird nicht erfüllt.** Relativierend ist anzuführen, dass mit der Neustrukturierung der Gewerbeimmobilie kein neuer Standort etabliert wird, sondern bereits bestehende und genehmigte Nutzungen lediglich auf einem marktadäquaten Niveau nachgenutzt werden sollen.	
Kongruenzgebot	Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Plansortimente in einer jeweiligen Größenordnung von 2.709 m² VK den Vorgaben der bayerischen Landesplanung hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen ganz überwiegend – mit Ausnahme eines Bekleidungs- und Elektrofachmarktes – nicht entsprechen. Die ermittelten zulässigen Verkaufsflächen liegen ganz überwiegend deutlich unterhalb von 2.709 m² VK. **Das LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“) wird durch das Vorhaben überwiegend nicht erfüllt.**	

Fortsetzung auf nächster Seite

Beeinträchtigungsverbot	**Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass das Vorhaben im Rahmen der ermittelten Verkaufsflächenkorridore mittels Anwendung eines vorher festgelegten Umsatzumverteilungsschlüssels sowie unter** Beachtung der Einschränkung für Bekleidung / Textilien **keine städtebaulich und versorgungsstrukturell negativen Auswirkungen nach sich ziehen würde.** Das Beeinträchtigungsverbot gemäß landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird im vorliegenden Fall unter Verweis auf das besonders zu berücksichtigende Bekleidungssortiment eingehalten.
Kompatibilität mit lokalen Planwerken	
ISEK der Stadt Hallstadt	Gemäß ISEK der Stadt Hallstadt aus dem Jahr 2010 sollen in den bestehenden dezentralen Lagen im Sinne des Innenstadtschutzes (keine Konkurrenz zum Stadtzentrum im Sinne städtebaulich relevanten Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) keine neuen zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden. Der gewählte Ansatz zur Ableitung maximaler, städtebaulich verträglicher Verkaufsflächen schließt städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Innenstadt von Hallstadt klar aus. Somit fügt sich das geprüfte Konzept in die Vorgaben des ISEKs der Stadt Hallstadt ein.
Interkommunales Entwicklungskonzept der ARGE B^2H^2	Gemäß des sich aktuell in Fortschreibung befindlichen Interkommunalen Entwicklungskonzepts der ARGE „B^2H^2“ wird der Vorhabenstandort als dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lage eingeordnet, an dem kein weiterer Ausbau zentrenrelevanter Sortimente stattfinden sollte. Das Konzept fügt sich in die Ziele der ARGE soweit ein, als dass die Gesamtverkaufsfläche am dezentralen Projektstandort nicht erhöht wird und keine neuen, zusätzlichen Verkaufsflächen realisiert werden. Insbesondere ist auf die §§ 19 und 20 der ARGE-Vereinbarung zu verweisen, wonach bestehende und genehmigte großflächige 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 – vorbehaltlich der Vorgaben des Bebauungsplans – ausnahmsweise möglich. **Es wird jedoch empfohlen, die bereits heute im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze in Höhe von 3.000 m² für Bekleidung / Textilien beizubehalten, um eine übermäßige Mehrung dieses innerstädtischen Leitsortiments und damit eine Verschärfung der Wettbewerbsbeziehungen zwischen zentralen und dezentralen Lagen sowie eine weitere Schwächung der Innenstädte im Untersuchungsraum im Sinne der ARGE zu vermeiden.**
Sonstige Auswirkungen	
Da die Gewerbeimmobilie der Firma Gunreben schon seit vielen Jahren am Standort ansässig ist und das Grundstück bereits überbaut ist, sind durch das Umstrukturierungsvorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten.	

Fortsetzung auf nächster Seite

Fazit

Das untersuchte Flächenlayout entspricht bei Wahrung der bauplanungsrechtlich festgelegten Obergrenzen für zentrenrelevante Sortimente (insbesondere der Obergrenze für Bekleidung / Textilien) grundsätzlich den Vorgaben der lokalen Planwerken der Stadt Hallstadt bzw. der Besonderen Arbeitsgemeinschaft „B²H²“ zur Steuerung der lokalen Einzelhandelsentwicklung (keine neuen zentrenrelevanten Sortimente an dezentralen Standorten). Weiterhin werden städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen gemäß LEP-Beeinträchtigungsverbot sowie den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO auf Basis des gewählten Umsatzumverteilungsschlüssels zur Ermittlung maximaler Verkaufsflächen weitgehend ausgeschlossen (Verweis auf abschließende Einschränkung bzgl. des Bekleidungssortiments). Durch die notwendige Umstrukturierung soll eine zukunftssichere Nutzung der in die Jahre gekommenen Gewerbeimmobilie der Firma Gunreben am etablierten Standort „Emil-Kemmer-Straße 4“ ermöglicht werden. Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte sind vornehmlich rein wettbewerblicher Natur, da sich die geplanten Nutzungen in eine sehr intensive Wettbewerbslandschaft einfügen. Es kommt zu einer Duplizierung bereits mehrfach vorhandener Angebote. **Zur Vermeidung der weiteren Wettbewerbsverschärfung gegenüber den innerstädtischen Handelslagen wird insbesondere empfohlen, die heute schon existierende Verkaufsflächenobergrenze für Textilien in einer Größenordnung von 3.000 m² im bestehenden Bebauungsplan „Laubanger Nord“ für das Planobjekt beizubehalten und eine Anpassung für die übrigen Sortimente des vorliegenden Prüfprogramms im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulich verträglichen Nutzung anzustreben.**

Demnach wären im zentrenrelevanten Segment folgende Belegung als insgesamt 2.709 m² belegbaren Flächen denkbar:

Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	72 m² VK
Baby- und Kinderartikel	692 m² VK
Bekleidung	422 m² VK
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	142 m² VK
Bücher	236 m² VK
Elektrowaren (weiße / braune Ware, Elektro, Telekommunikation)	864 m² VK
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	1.288 m² VK
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen	189 m² VK
Lederwaren und Reisegepäck	54 m² VK
Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf	160 m² VK
Schuhe	654 m² VK
Spielwaren	689 m² VK
Sport- und Campingartikel	879 m² VK
Uhren und Schmuck	95 m² VK
Sanitäts- und Orthopädieprodukte	63 m² VK

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass nicht-zentrenrelevante Sortimente vollumfänglich entwickelt werden können. In diesem Zusammenhang sind nahversorgungsrelevante und auch zentrenrelevante Sortimente auf max. 10 % der Gesamtfläche denkbar.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“ gemäß ISEK 2010	12
Karte 2:	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Hallstadt“ gemäß IEK 2021	12
Karte 3:	Standortatlas der Stadt Hallstadt gemäß IEK 2021	13
Karte 4:	Lage des Grundzentrums Hallstadt und zentralörtliche Struktur der Region	18
Karte 5:	Mikrostandort „Emil-Kemmer-Straße 4“ und bestehende Umfeldnutzungen	23
Karte 6:	Einzugsgebiet des Vorhabens	27
Karte 7:	Wettbewerbssituation in Hallstadt und Bamberg	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Geplantes Nutzungskonzept der Firma Gunreben	5
Tabelle 2:	Wesentliche Standortmerkmale des Grundzentrums Hallstadt	16
Tabelle 3:	Standortrahmendaten „Emil-Kemmer-Straße 4“	20
Tabelle 4:	Bevölkerung im Einzugsgebiet der geplanten Fachmarktzeile	28
Tabelle 5:	Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	29
Tabelle 6:	Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen	31
Tabelle 7:	Angebotssituation bei Baby- und Kinderartikeln	32
Tabelle 8:	Angebotssituation im Bekleidungssegment	34
Tabelle 9:	Angebotssituation bei Büchern	35
Tabelle 10:	Angebotssituation bei Elektrowaren	36
Tabelle 11:	Angebotssituation bei Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	36
Tabelle 12:	Angebotssituation bei Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge	37
Tabelle 13:	Angebotssituation bei Schuhen	37
Tabelle 14:	Angebotssituation bei Sport- und Campingartikeln	38
Tabelle 15:	Maximale Verkaufsfläche gemäß „abschöpfungsfähigem Marktvolumen“	42
Tabelle 16:	Städtebaulich verträgliche Verkaufsflächen	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung des Onlinehandels	14
Abbildung 2:	Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase	14