

Landesplanerische Stellungnahme

zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Hirschaid-Sassanfahrt

für die
BTB Generalbau GmbH
Eichenweg 2
96149 Breitengüßbach

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Markus Wotruba
(Gesamtleitung Standortforschung)

Dipl.-Geogr. Eva Hauke
(Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel +49 89 55118-176
Fax +49 89 55118-153
E-Mail wotruba@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

München, 18. Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Landes- und regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens.....	5
3	Fazit	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zentralörtliche Struktur 5
Abbildung 2: Lage des Vorhabens 6
Abbildung 3: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes 7

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Marktgemeinde Hirschaid (Landkreis Bamberg) besteht seitens der Firma BTB Generalbau (Auftraggeberin) die Absicht, durch einen Neubau im Ortsteil Sassanfahrt den Verlagerungswunsch des ortsansässigen Rewe-Marktes zu ermöglichen. Geplant ist die Ansiedlung eines Supermarktkonzeptes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.790 m². 40 m² davon entfallen auf einen integrierten Backshop, der am bisherigen Standort eine Fläche von 20 m² einnahm. Nach der Umstrukturierung wird sich die Verkaufsfläche aller projektrelevanten Betriebe um rd. 470 m² erhöhen.

Aufgrund der angestrebten Verkaufsflächengröße von über 800 m² gelangt das Vorhaben in den Regelungsbereich des großflächigen Einzelhandels (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)¹. Nach derzeit vorliegenden Informationen besteht für das Vorhabenareal kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Nach Auskunft der Auftraggeberin, soll – nach Absprache zwischen Auftraggeberin und Gemeindeverwaltung Hirschaid – durch die Ausweisung eines „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben geschaffen werden. In diesem Zusammenhang plant die Gemeinde den bestehenden Bebauungsplan im Umgriff des Rewe-Bestandsmarktes fortzuschreiben, um hier eine ausschließliche Wohnbebauung zu ermöglichen.

Bei einer Sondergebietsausweisung sind die Ziele und die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Die relevanten Ziele sind dabei im LEP Bayern und im Regionalplan der Region Oberfranken-West verankert und werden im Folgenden bewertet.

¹ Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 + 2 BauNVO großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

2 Landes- und regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens

Die landesplanerischen Ziele werden im LEP Bayern 2018 definiert bzw. im nachgelagerten Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken-West konkretisiert. Konkret sind die Vorgaben hinsichtlich des Zentralitätsgebotes, des Kongruenzgebotes sowie des Integrationsgebotes zu beachten.

■ 5.3.1 (Z) Zentralitätsgebot (Lage im Raum)

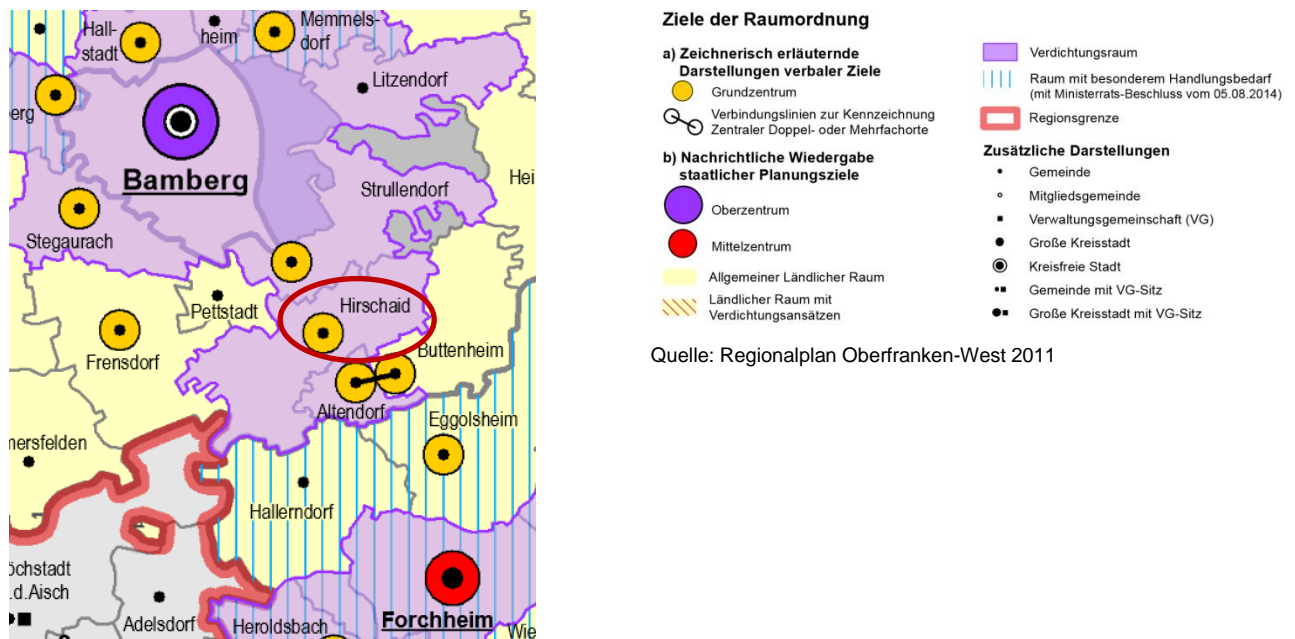
Zum Zentralitätsgebot heißt es konkret:

“Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig:

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“

Hirschaid ist gemäß Regionalplan der Region Oberfranken-West ein Grundzentrum (= zentraler Ort) im Verdichtungsraum Bamberg. Entsprechend soll Hirschaid zentralörtliche Einrichtungen des Grundbedarfs in zumutbarer Entfernung vorhalten. Alle als Grundzentren eingestuftten Gemeinden sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Der regionalplanerisch ausgewiesene Nahbereich umfasst nur das Gemeindegebiet Hirschaid. Nachfolgende Abbildung stellt die zentralörtliche Struktur in der Region dar.

Abbildung 1: Zentralörtliche Struktur



Das Grundzentrum Hirschaid ist ein Zentraler Ort, sodass die Vorgaben des Zentralitätsgebotes erfüllt werden.

Hinweis: Zentrale Orte der Stufen Mittel-, Ober- und Regionalzentrum sowie die Metropolen werden im Landesentwicklungsprogramm enumerativ festgelegt. Die zentralen Orte der Stufe Grundzentrum werden im jeweiligen Regionalplan festgelegt. Es handelt sich auch bei Grundzentren um zentrale Orte.

■ 5.3.2 (Z) Integrationsgebot (Lage in der Gemeinde)

Hierzu heißt es konkret:

„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“

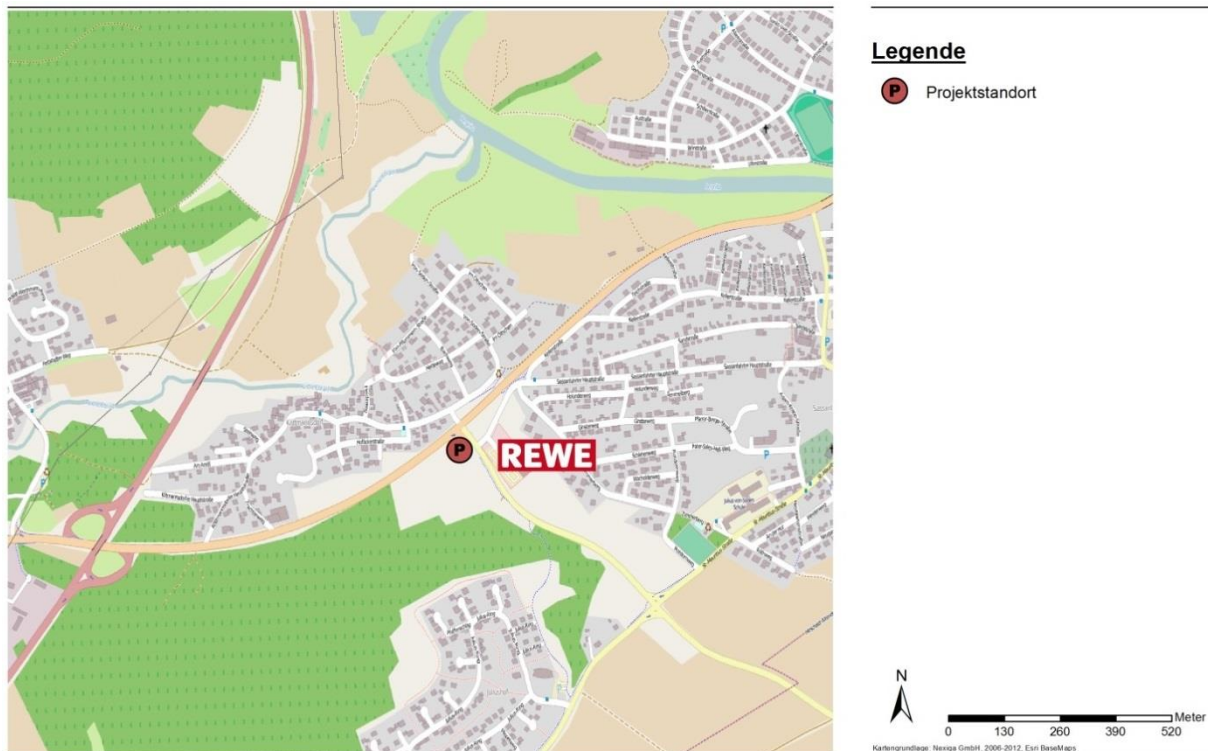
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

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

Städtebaulich integrierte Lagen werden definiert, als „...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...“

Der Projektstandort grenzt direkt an den Siedlungszusammenhang von Sassanfahrt an. Der Hirschaidler Ortsteil ist aufgrund der Siedlungsstrukturen unmittelbar mit Hirschaid verbunden und kann somit zum Hauptort gezählt werden. Ferner verfügt der Standort nicht nur über räumliche, sondern auch funktionale Beziehungen zu seinem Umfeld. Das direkte Umfeld des Planstandortes weist eine im nördlichen und östlichen Umfeld eine gewachsene Siedlungsstruktur mit prägender Wohnfunktion auf (siehe Abbildung 2).

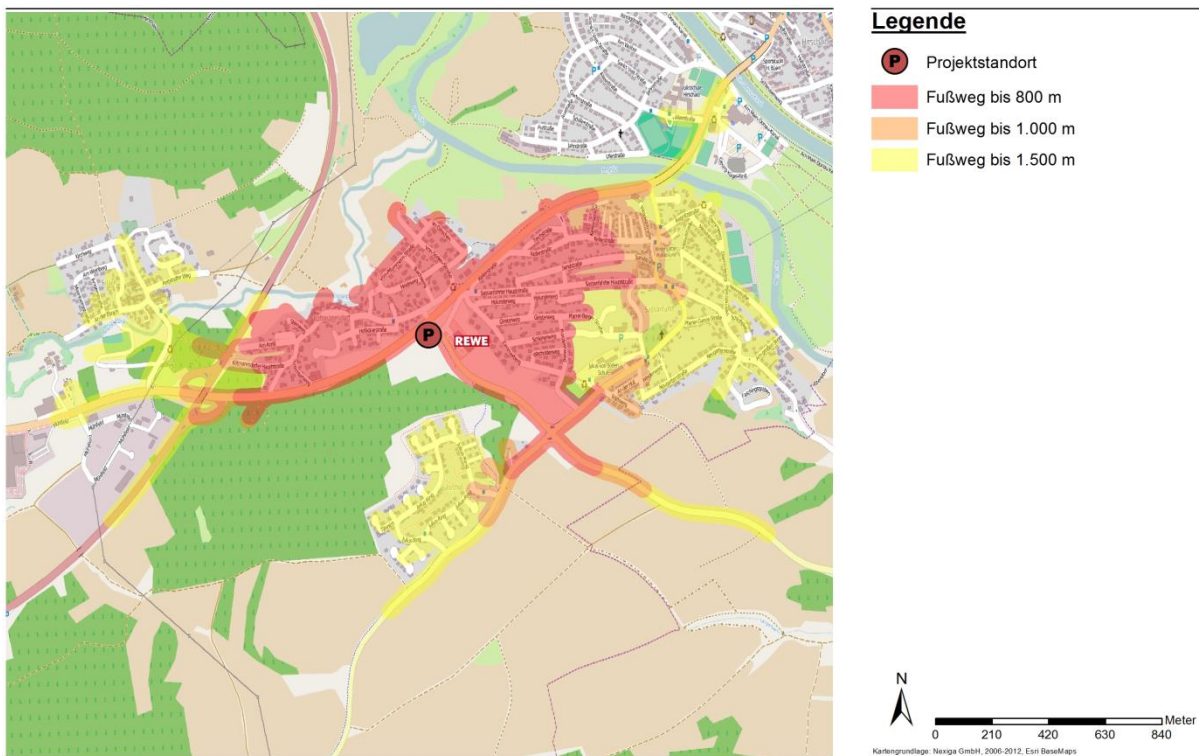
Abbildung 2: Lage des Vorhabens



Quelle: Kartengrundlage © 2012, Nexiga, TomTom BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung.

Innerhalb der fußläufigen Entfernung befinden sich die geschlossenen Wohnquartiere der Ortsteile Sassanfahrt und Köttmannsdorf der Gemeinde Hirschaid. Rund 15 % der Gesamtbevölkerung von Hirschaid können den Vorhabenstandort fußläufig in einer Entfernung von maximal 800 Metern erreichen. Ausgehend vom Planareal sind innerhalb einer Distanz von 1.500 m große Teile der Ortsteile Sassanfahrt, Köttmannsdorf, Juliusdorf sowie Erlach erreichbar. Insgesamt leben in diesem Bereich rd. 3.100 Personen (rd. 26 % der Gesamtbevölkerung)². Nachstehende Karte verdeutlicht die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes (siehe Abbildung 3). Für diesen Personenkreis kann das Vorhaben, wie auch schon der bestehende Rewe-Betrieb, zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung beitragen. Durch die derzeitige Bautätigkeit entlang der Kellerstraße und der Teichstraße (Entfernung zum Vorhaben ca. 450 – 500 m) wird die Zahl der Einwohner im Ortsteil Sassanfahrt ansteigen. Nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung von Hirschaid wird Wohnraum für ca. 80 bis 90 Personen geschaffen. Im Umkehrschluss wächst auch die Bedeutung als Angebotsstandortes bzw. die Versorgungsfunktion des Vorhabens.

Abbildung 3: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes



Quelle: Kartengrundlage © 2012, Nexiga, ESRI Basemaps BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung.

² Die verhältnismäßig hohe Wohnbevölkerung ist auch unter dem Aspekt zu sehen, dass der Projektstandort bezüglich seiner städtebaulichen Lage kein idealtypisches bzw. in alle Richtungen gleichmäßig ausgreifendes Naheinzugsgebiet ausbilden kann, da sich im direkten Anschluss an das Grundstück in südlicher Richtung ein Waldgebiet anschließt.

Des Weiteren verfügt der Standort über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung - zwei Bushaltestellen und die Staatstraße - befinden sich im Umfeld. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch die vorhandenen Rad-/Fußwege barrierefrei möglich.

Im Fazit der bereits durchgeführten Mikrostandortanalyse ist der Projektstandort als städtebaulich integrierter Standort einzustufen, denn der Vorhabenstandort

- grenzt direkt an den Siedlungszusammenhang von Sassanfahrt an,
- kann aufgrund der Siedlungsstruktur zum Hauptort Hirschaid gezählt werden,
- ist für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig erreichbarer Lage,
- verfügt innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes über Wohngebietsanteile und
- über eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung.

Aufgrund der integrierten Lage kann der Standort die im Umfeld befindliche Bevölkerung fußläufig versorgen und Nahversorgungsfunktionen übernehmen. **Die Vorgabe des Integrationsgebotes wird somit erfüllt.**

■ 5.3.3 (Z) Kongruenzgebot (Zulässige Verkaufsflächen)

Hierzu heißt es konkret:

„Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Gemäß landesplanerischer Rechenarithmetik ist - basierend auf der Bevölkerungszahl der Gemeinde Hirschaid und dem landesplanerisch zugewiesenen Nahbereich - eine Verkaufsfläche von 1.857 m² zulässig. Das entspricht einer maximalen Abschöpfung von 7,1 Mio. €.

Tabelle 1: Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche

Betriebstyp	Einwohner im Nahbereich	Marktvolumen in Mio. €	Max. Abschöpfungsquote	Landespl. zulässige VK in m ²	Max. Abschöpfung in Mio. €
Supermärkte	12.193	28,2	25 %	1.857	7,1

Quelle: Statistisches Landesamt Bayern (Stand 31.12.2016); BBE Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels 2017.

Im realitätsnahen Szenario der Beurteilung des Vorhabens als Betriebsstättenverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung beläuft sich die Worst-Case-Umsatzschätzung auf rd. 1,5 Mio. € (wettbewerbswirksamer Mehrumsatz zzgl. Streuumsätze). Gesetzt den Fall, das rechtlich getriebene Konstrukt der hypothetischen Neuansiedlung liegt der landesplanerischen Prüfung zugrunde, beläuft sich die Worst-Case-Umsatzschätzung auf rd. 7,0 Mio. €.

Somit wird die landesplanerische Vorgabe des Kongruenzgebotes (Abschöpfungsquote max. 25 %) in beiden Fällen erfüllt.

Hinweis: Das Kongruenzgebot im bayerischen Landesentwicklungsprogramm hat nichts mit einer städtebaulich relevanten Umsatzumlenkung zu tun.

■ Agglomeration

Theoretisch kann auch ein für sich landesplanerisch zulässiges Vorhaben unzulässig sein, wenn eine Agglomeration vorliegt und diese die sortimentspezifisch landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche überschreitet. Eine Agglomeration liegt vor, wenn mehrere Einzelhandelsbetriebe einen räumlich-funktionalen Zusammenhang bilden.

In der Begründung zu Ziel 5.3.1 heißt es allerdings (Hervorhebungen durch den Autor):

*In Zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch **Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben** in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. (...) Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen. Demgegenüber sind Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Die Größenordnung von 1 200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahe Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.*

Demnach liegt im vorliegenden Fall auch dann keine Agglomeration vor, wenn zwei Lebensmittelmärkte (Bestandmarkt und Planstandort) in räumlicher Nachbarschaft zueinander liegen. Für eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung müssen mindestens drei qualifizierte Betriebe in räumlich-funktionalem Zusammenhang liegen.

3 Fazit

Da das geplante Vorhaben die landesplanerischen Vorgaben des

- Zentralitätsgebots,
- Integrationsgebots und
- Kongruenzgebotes

erfüllt, ist das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht genehmigungsfähig.

Es liegt auch keine landesplanerische Agglomeration vor, weil diese mindestens drei qualifizierte Betriebe voraussetzt.

BBE Handelsberatung GmbH

i.A.



i.V. Eva Hauke
Diplom-Geographin
Projektleitung
BBE Standortforschung



i.V. Markus Wotruba
Diplom-Geograph
Gesamtleitung
BBE Standortforschung