

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2022/5777-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 07.09.2022 Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14a "Laubanger Einkaufs-Zentrum - LEZ" Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26.10.2022</td> <td>Stadtrat der Stadt Bamberg</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	26.10.2022	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
26.10.2022	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung					

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Billigung des Durchführungsvertrages und des Vorhabenplanes vom 26.10.2022
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 09.06.2021 hat die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Das Fachmarktzentrum (FMZ) am Laubanger gegenüber dem OBI-Baumarkt an der Stadtgrenze zu den Handels- und Gewerbeflächen des Laubangers auf Hallstadter Stadtgebiet steht seit geraumer Zeit weitgehend leer.

Der Eigentümer beabsichtigt dem, durch abnehmender Nutzungsdichte und Nutzungsqualität eingetretenen Trading-Down-Prozess mit einer sowohl in Kubatur, Architektur und baulicher Ausgestaltung den heutigen und zukünftigen Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsstandort genügenden Neuausrichtung zu entgegnen.

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung des weitgehend leerstehenden Bestandes, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu korrigieren und neue Perspektiven für zukünftige Nutzer aufzuzeigen.

Angedacht ist eine Revitalisierung des Objektes mit neuen Läden, der Integrierung eines Lebensmittelmarktes sowie die Sicherung der über den bereits rechtswirksamen Bebauungsplan formulierten Ziele.

Der südliche Bestand des Geltungsbereiches mit seinen angegliederten Freiflächen wird planungsrechtlich im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes gesichert. Der nördliche Teilbereich einschließlich der Parkieranlagen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Abschluss eines Durchführungsvertrages fixiert.

Das „Laubanger Einkaufszentrum LEZ“ mit beiden Gebäudekomplexen soll in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort fortentwickelt werden. Es ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ vorgesehen.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 04.05.2022 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 208 F in der Fassung vom 04.05.2022 inklusive des Vorhabenplanes vom 04.05.2022 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein:

A. Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit ein.

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen mit Anregungen (B.1. – B.9.)

1. Amt für Klima und Umwelt, mit Schreiben vom 01.06.2022
2. Amt für Wirtschaft, mit Schreiben vom 22.06.2022
3. Arbeitsgemeinschaft der älteren Bürger Bambergs, mit Schreiben vom 27.06.2022
4. Bamberger Service Betriebe, mit Schreiben vom 23.06.2022
5. Regierung von Oberfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, mit Schreiben vom 07.07.2022
6. Stadt Hallstadt, mit Schreiben vom, 27.06.2022
7. Stadtwerke Bamberg GmbH, mit Schreiben vom 29.06.2022
8. Straßenverkehrsamt, mit Schreiben vom 28.06.2022

Stellungnahmen ohne Anregungen (B.0.)

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, mit Schreiben vom 20.05.2022
2. Bauordnungsamt – Abteilung Denkmalpflege, mit Schreiben vom 02.06.2022
3. Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 21.06.2022
4. Bürgerverein Nord St. Otto, mit Schreiben vom 29.06.2022
5. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 01.07.2022
6. Handwerkskammer für Oberfranken, mit Schreiben vom 13.06.2022
7. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 30.05.2022
8. Industrie- und Handelskammer, mit Schreiben vom 01.07.2022
9. Markt Hirschaid, mit Schreiben vom 19.05.2022
10. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 01.06.2022
11. Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern, mit Schreiben vom 19.05.2022
12. Regierung von Oberfranken – Bayerische Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 23.05.2022
13. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, mit Schreiben vom 25.05.2022
14. Stadtjugendamt, mit Schreiben vom 19.05.2022
15. Telekom Deutschland Technik GmbH, mit Schreiben vom 25.05.2022
16. Vodafone Kabel Deutschland, mit Schreiben vom 01.07.2022
17. Zentrale Beschaffungs- und Vergabestelle/ Erschließung, mit Schreiben vom 23.05.2022
18. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 08.06.2022

Die Anregungen aus der Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch dargestellt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 208 F vom 04.05.2022

Bedingt durch die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich geringfügige Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen.

Bebauungsplan

- Aufgrund der Stellungnahme der Bamberger Service Betriebe – Sachgebiet Verkehrliche Erschließung / Straßenbau wurde die Darstellung der Ein- und Ausfahrtsdreiecke in der Planzeichnung hinzugefügt.
- Aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken wurde aus baurechtlicher Sicht die Formulierung der textlichen Festsetzung 1.2. (maximal zulässige Verkaufsflächen) umformuliert. Die eigentliche Aussage bleibt hierbei unberührt.

Vorhaben- und Erschließungsplan

- In Teilbereichen wurde aufgrund änderter Raumaufteilung die geplante Fassadenbegrünung neu strukturiert. Insgesamt haben die Flächen der Fassadenbegrünung noch einmal zugenommen.
- Die Verkaufsflächenzahlen der einzelnen Teilmieteinheiten wurden aufgrund angepasster Raumaufteilungen geringfügig korrigiert (jeweils im Bereich 5-15 m²). Diese Anpassungen bewegen sich jeweils in den zulässigen maximalen Verkaufsflächenzahlen des Bebauungsplanes.
- Änderung der Mieterbelegung „Getränkemarkt“ zur Mieter-Belegung „Drogeriemarkt“. Die Festlegung der gewählten und zulässigen Mieterbelegung wurde im Durchführungsvertrag entsprechend angepasst.

5. Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Im Durchführungsvertrag werden unter anderem Regelungen zu einer Photovoltaiknutzung auf dem Bestandsdach, zur Umsetzung einer Fassadenbegrünung und des Freiflächengestaltungsplanes sowie zur Neugestaltung der adressbildenden Fassade (Fassadenplanung als Anlage zum Durchführungsvertrag) getroffen sowie Fristen und zu leistende Sicherheitszahlungen vereinbart.

6. Beschlussantrag

Es wird beantragt, den Durchführungsvertrag und die Vorhabenpläne vom 26.10.2022 zu billigen, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in der im Sitzungsvortrag genannten Form zu beschließen sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 F vom 26.10.2022 mit Begründung den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat billigt den Durchführungsvertrag sowie die Vorhabenpläne vom 26.10.2022.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen sind.

4. Der Stadtrat beschließt die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
5. Der Stadtrat beschließt aufgrund
 - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
 - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - c) der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der zuletzt geänderten Fassung

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 F vom 26.10.2022 mit Begründung.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- Anlage 1: Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2: eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 208 F vom 26.10.2022
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 208 F vom 26.10.2022
- Anlage 5: Anhang 1 – Vorhabenpläne vom 26.10.2022 – Erdgeschoss, Obergeschoss, Ansichten, Werbekonzept
- Anlage 6: Anhang 2 – Freiflächengestaltungsplan vom 26.10.2022
- Anlage 7: Anhang 3 – Auswirkungenanalyse
- Anlage 8: Anhang 4 – Pflanzliste
- Anlage 9: Anhang 5 – Stellplatznachweis
- Anlage 10: Durchführungsvertrag (nichtöffentlich)

Verteiler:

**Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F
für den Bereich „Laubanger-Einkaufs-Zentrum“**

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

**Auftrag zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Beteiligungszeitraum 30.05.2022 – 01.07.2022)**

**Auftrag zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB
(Beteiligungszeitraum 30.05.2022 – 01.07.2022)**

		Anregungen / Hinweise	Keine Anregungen	Keine Äußerung	Seitenzahl
A. Öffentlichkeit					
B. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und andere Interessensverbände (alle im Verfahrensschritt Beteiligten)					
	Allgemeiner deutscher Fahrradclub – Bamberg e.V.				
	Amt für Brand- und Katastrophenschutz				
	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg				
B.4.	Amt für Klima- und Umwelt	x			8 - 10
B.0.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg		x		14
	Amt für Inklusion				
	Amt für Verkehrsplanung				
B.1.	Amt für Wirtschaft	x			1 - 2
B.2.	Arbeitsgemeinschaft der älteren Bürger Bambergs	x			2 - 4
B.3.	Bamberger Service Betriebe	x			4 - 8
	Bauordnungsamt				
B.0.	Bauordnungsamt - Abteilung Denkmalpflege		x		14
	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege				
B.0.	Bayernwerk Netz GmbH		x		14
	Behindertenbeauftragte bei der Stadt Bamberg				
	Beirat für Menschen mit Behinderung				
	Bund Naturschutz				
	Bundesnetzagentur				
B.0.	Bürgerverein Nord St. Otto		x		14
	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH				
B.0.	Deutscher Wetterdienst		x		14
	Fachbereich 6 A - Baurecht				
	Fachbereich 6 A - Erschließungsangelegenheiten				
	Fernwärme Bamberg GmbH				
	Gemeinde Bischberg				

		Anregungen / Hinweise	Keine Anregungen	Keine Äußerung	Seitenzahl
	Gewerbeaufsichtsamt				
	Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Bamberg				
B.0.	Handwerkskammer für Oberfranken		x		14
B.0.	Immobilienmanagement		x		14
	Immobilienmanagement - SG Grundstücksverkehr				
	Immobilien Freistaat Bayern				
B.0.	Industrie- und Handelskammer		x		14
	Kabel Bayern GmbH & Co.KG				
	Kämmereiamt				
	Landesverband für Vogelschutz				
	Landratsamt Bamberg				
	Luftamt Nordbayern				
	Malteser Rettungsdienst GmbH				
B.0.	Markt Hirschaid		x		14
	Ordnungsamt				
B.0.	PLEdoc GmbH		x		14
	Polizeiinspektion Bamberg Stadt				
	Radverkehrsbeauftragte				
B.0.	Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern		x		14
B.0.	Regierung von Oberfranken – Bayerische Gewerbeaufsicht		x		14
B.8.	Regierung von Oberfranken - Höhere Landesplanungsbehörde	x			13- 14
B.0.	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West		x		14
	Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V.				
	Seniorenbeauftragte				
B.5.	Stadt Hallstadt	x			10- 12
	Stadtheimatpfleger				
B.0.	Stadtjugendamt		x		14
	Stadtjugendring Bamberg				
	Stadtplanungsamt / Flächennutzungsplanung				
	Stadtplanungsamt / Stadtsanierung				
B.6.	Stadtwerke Bamberg GmbH	x			12- 13
	Stadtwerke Bamberg - Verkehrs- und Park GmbH				
	Stadtwerke Bamberg - Wärme- und Energieerzeugungs GmbH				
B.7.	Straßenverkehrsamt	x			13
	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG				
B.0.	Telekom Deutschland Technik GmbH		x		14
	Verkehrsclub Deutschland – Kreisverband Bamberg				
B.0.	Vodafone Kabel Deutschland		x		14
	Vorsitzende des Einzelhandelsverbandes				
	Wasserwirtschaftsamt Kronach				

		Anregungen / Hinweise	Keine Anregungen	Keine Äußerung	Seitenzahl
B.0.	Zentrale Beschaffungs- und Vergabestelle/ Erschließung		x		14
B.0.	Zentrum Welterbe Bamberg		x		15
	Zweckverband f. Rettungsdienst und Feuerwehralamierung Bam- berg/Forchheim				
	Zweckverband Müllheizkraftwerk				

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F
für den Bereich „Laubanger-Einkaufs-Zentrum“

Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
A. Öffentlichkeit			
Stellungnahmen mit Anregungen/ Hinweisen			
A.1.	Keine		

Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und andere Interessensverbände			
Stellungnahmen mit Anregungen/Hinweisen			
B.1.	Amt für Wirtschaft		
	23.06.2022	<p>Das Amt für Wirtschaft nimmt Bezug auf seine Stellungnahme vom 01.10.2021 an das Stadtplanungsamt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der öffentlicher Träger abgegeben wurde (s. Anlage).</p> <p>Zwar haben sich im aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf kleine Änderungen bei den textlichen Festsetzungen ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gesamtverkaufsfläche im Fachmarktzentrum am 	

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Laubanger 14a wurde von 7.205 m² auf 7.100 m² im aktuellen Bebauungsplanentwurf reduziert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die max. Verkaufsflächenobergrenze für die zentrenrelevanten Sortimente im Bau- und Gartenmarkt am Laubanger 14 wurden entsprechend der geltenden Einzelhandelskonzepte und auf Hinweis des Amts für Wirtschaft auf 800 m² beschränkt. <p>Dennoch haben diese Änderungen keine Auswirkung auf die Beurteilung des Vorhabens insgesamt. Fazit: Die Stellungnahme des Amts für Wirtschaft vom 01.10.2021 inklusive der gutachterlichen Einschätzungen gilt unverändert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 01.10.2021 in der Sitzung vom 04.05.2022 verwiesen. Dort wurden alle Anregungen ausreichend behandelt.</p>
B.2.	Arbeitsgemeinschaft der älteren Bürger Bambergs	27.06.2022	<p>Bedarfe des täglichen Lebens gehören wohnortnah in die Innenstadt.</p> <p>Baulich ist anzumerken, dass vom Investor statt eingeschossig in die Breite zu gehen, ressourcenschonend</p>	<p>Die in der Planung vorgesehenen Sortimentslisten haben den Anspruch auf großflächige Einzelhandelsstandorte. Diese können, auch aufgrund der immer zusätzlich nachzuweisenden Fläche für Stellplätze und einer entsprechenden vorhandenen Infrastruktur nur bedingt in der Innenstadt angesiedelt werden. Des Weiteren sind einige der Sortimentslisten (z.B. Baumarktartikel, Möbel, Zooartikel, etc.) laut Einzelhandelskonzept der Stadt Bamberg auch nicht für den innerstädtischen Bereich vorgesehen. Vielmehr muss bei der Standortwahl bedacht werden, dass der Laubanger als dezentraler Versorgungsstandort in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen hat und eine wichtige Rolle in der Versorgung aller umliegenden Kommunen einnimmt.</p> <p>Bei der aufliegenden Planung handelt es sich</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>eine mehrgeschossige Bebauung hätte gefordert werden sollen. Der ebenerdige Parkplatz nimmt weiterhin einen großen Teil der gesamten überplanten Fläche ein.</p> <p>Positiv ist, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diese zumindest in Teilbereichen entsiegelt werden sollen und durchgehende Grünstreifen für Baumreihen und größere Pflanzgruben vorgesehen sind - es Fahrradstellplätze – auch für Lastenräder - geben wird, anstelle von Kfz-Stellplätzen - Fassadenbegrünung und für alle Dächer entweder Photovoltaik oder Dach-grün geplant ist. <p>Um das LEZ für Senioren attraktiv zu gestalten braucht es Barrierefreiheit, gute Stadtbusanbindung, keine sogen. „Ramsch-Läden“ und ein Sortiment mit gesundheitlichen /medizinischen Komponenten.</p>	<p>um die Revitalisierung einer Bestandsimmobilie, die momentan zu großen Teilen leer steht. Um ressourcen-schonend mit Bausubstanz und vorhandener Fläche umzugehen, hat sich der Investor dazu entschlossen, die Bestandskubatur bis auf einen kleineren Anbau beizubehalten und nur zu sanieren. Aus statischen Gründen wäre das nachträgliche Aufsetzen eines weiteren Geschosses an dieser Stelle auch nicht möglich.</p> <p>Für die PKW-Stellplätze wird keine neue Fläche versiegelt, sondern die bereits bestehende und entsprechend ausgebaute Fläche genutzt. Jedoch muss bei Einzelhandelsprojekten in der aufliegenden Größenordnung eine Mindestzahl an Parkplätzen nachgewiesen werden, welche in der unmittelbaren Umgebung des Objektes angesiedelt sein müssen. Dies sorgt für eine gute Erreichbarkeit und sichere Verkehrsführung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs. Eine Reduzierung der vorgesehenen Parkplatzfläche ist daher nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Vorgaben zur Barrierefreiheit im Hochbau werden im Zuge der Ausführungsplanung eingehalten. Eine gute Stadtbus-Anbindung ist durch die unmittelbare Nähe zur Bushalte-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>stelle <i>Laubanger Obi</i> gegeben. Der Investor ist mit dem Vorhaben darum bemüht, Läden mit hochwertigen und qualitativollen Produkten am Standort anzusiedeln und diese dort auch auf Dauer zu halten. Um künftig einen Leerstand zu vermeiden, ist allein deshalb schon ein Einsetzen des Trading-Down-Effekts (Abwertungs-Prozess) zu vermeiden, welcher oftmals durch die Ansiedlung sogenannter „Ramsch-Läden“ eingeleitet wird. Unter Punkt 1.2 <i>Laubanger-Einkaufs-Zentrum (LEZ)/ Nahversorgungsrelevante Sortiment</i> der Textlichen Festsetzungen sind Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte mit einer Fläche von bis zu 2.120 m² im Planungsgebiet zulässig. Sollte sich in Zukunft der Bedarf, bzw. eine konkrete Nachfrage nach medizinischen Produkten an diesem Standort ergeben, kann diese durch die Festsetzungen der aufliegenden Planung ermöglicht werden.</p>
B.3.	Bamberger Service Betriebe			
	Sachgebiet Entwässerung	23.06.2022	<p>Entwässerung Die Abteilung Entwässerung gibt für o.g. Verfahren nachfolgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die B-Plan Fläche ist durch Regen- und Schmutzwasserkanäle (Trennsystem) in den Straßen Laubanger, Dürrsee-straße und Dr.-Robert-Pfleger-Straße erschlossen.</p> <p>Aus den uns vorliegenden Bestandsplänen geht hervor, dass der überwiegende Teil der versiegelten Flächen über Rigolen versickert. Diese Vorgehensweise muss beibehal-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die derzeitige Entwässerung im Trennsystem wird beibehalten, die Beantragung des Wasserrechts beim zuständigen Amt läuft parallel zum aufliegenden Bauleitplanverfahren.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ten werden. Das hierfür erforderliche Wasserrecht ist durch das Umweltamt zu prüfen.</p> <p>Sollte dennoch Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, ist nachzuweisen, dass eine leistungsfähige Versickerung bzw. eine anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers ordnungsgemäß nicht möglich ist.</p> <p>Für alle Baumaßnahmen sind EWS-Verfahren nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg erforderlich. In diesen Verfahren werden die zukünftigen Einleitungsstellen und deren zulässige Einleitungsmengen (Drosselmengen) in die öffentliche Kanalisation abgestimmt.</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser, das auf private Grundstücke fällt, gemäß DIN 1983-100 nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegeflächen abgeleitet werden darf. Entsprechend DIN 1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an die DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer, zu führen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass ggf. tieferliegende Gebäudeteile unterhalb der Rückstauenebene liegen, z.B. Tiefgaragen, Kellerräume, etc., vor Überflutung und Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden müssen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wird dies im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	Sachgebiet Entsorgung	23.06.2022	Zum oben genannten Verfahren wird von den BSB/Entsorgung wie folgt Stellung genommen:	

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Das Plangebiet liegt an der Stadtgrenze zu den Handel- und Gewerbeflächen des Laubangers auf Hallstadter Flur.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich die beiden Objekte Laubanger 14 und 14 a, die über die Dürreseestraße (Objekt Laubanger 14 a) und die Dr.-Robert-Pfleger-Straße (Laubanger 14) an die städtische Müllabfuhr angeschlossen sind. Zusätzlich besteht die Entsorgungsmöglichkeit über die Straße „Laubanger“.</p> <p>Hinsichtlich der Planungen bzw. auch der objektbezogenen Revitalisierung verweisen wir auf die Vorgaben für die Müllentsorgung und der Straßenreinigung, die die Abt. Entsorgung bereits mit Stellungnahme vom 16.09.2021 abgegeben haben. Anlagen liegen dieser Stellungnahme nochmals bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Vorgaben für die Müllentsorgung und Straßenreinigung durch die BSB auf die öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet Bamberg - Merkblatt zu den Anforderungen an private Standplätze und Abfallbehälter 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die genannten Anlagen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gesichtet und in der Sitzung vom 04.05.2022 entsprechend gewürdigt. Der Vorhabenträger hält die Vorgaben der Abteilung Entsorgung der BSB auch weiterhin ein.</p>
	<p>Sachgebiet Grünanlagen und Friedhöfe</p>	<p>23.06.2022</p>	<p>Die Begrünung und die zusätzliche Fassadenbegrünung werden begrüßt. Die vorgelegte Pflanzliste enthält viele Klimagehölze, die auch stark versiegelte Bereiche und die veränderten Klimabedingungen tolerieren.</p> <p>Es ist jedoch verstärkt Wert auf die Ausbildung auskömmlicher Baumscheiben zu legen. Insbesondere beim durchwurzelbaren Raum. Die Mindestanforderungen sind bei Neupflanzungen einzuhalten, siehe Anlage.</p> <p>Weiterhin ist auf eine ausreichende und werterhaltende Pflege der Gehölze zu achten. Die derzeitigen Gehölze auf dem Parkplatz schauen nicht sehr vital aus. Dies ist bitte</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis auf die Baumscheiben wird, soweit notwendig, im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Hauptzahl der Bäume wird jedoch nach dem Umbau des Parkplatzes in einem ausreichend dimensionierten Pflanzbeet stehen, welches auch nicht für Kraftfahrzeuge überfahrbar ist. Ein ausreichender Raum für Wurzeln, welcher zusätz-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>künftig zu verbessern. Abgestorbene und absterbende Gehölze sind im Zuge der Bauarbeiten zu ersetzen.</p>	<p>lich vor Verdichtung durch Überfahung geschützt ist, ist damit sichergestellt.</p>
	<p>Sachgebiet Verkehrliche Erschließung/ Straßenbau</p>	<p>23.06.2021</p>	<p>Aus Sicht des Straßenbaulastträgers besteht grundsätzlich Einverständnis mit der vorgelegten Planung. Das Plangebiet ist durch die öffentlichen Straßen angebunden und erschlossen.</p> <p>In Bezug auf die Lesbarkeit wäre es wünschenswert die neuen Zugänge/ Zufahrten mit einem ausgefüllten Dreieck darzustellen.</p> <p>Nicht mehr benötigte Gehwegüberfahrten und abgesenkte Borde sind durch den Vorhabenträger rückzubauen. Dies beinhaltet auch die Anpassung der Beschilderung gemäß STVO. Neue Gehwegüberfahrten, auch im Zuge von Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen, sind beim Straßenbaulastträger gesondert zu beantragen.</p> <p>Sollten Kosten durch Änderungen, Rückbau oder Wiedererrichtung von Straßenraumaustattung, Oberflächenbelägen, Straßenbeleuchtung o.ä. in Folge der Maßnahme entstehen, sind diese auch im öffentlichen Straßenraum durch den Vorhabenträger zu tragen.</p> <p>Die Standorte für Bepflanzung (zu erhaltend eingestufte Bäume) halten u.U. nicht die erforderlichen nachbarschutzrechtlichen Grenzabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen ein. Der Vorhabenträger wird gebeten für alle Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Aussagen zur Vitalität, zum Grenzabstand und zum Zustand der öffentlichen Verkehrsfläche zu treffen. Bei Neupflanzungen sind geeignete, dauerhafte Maßnahmen gegen Wurzelschäden durch den Vorhabenträger zu treffen und dem Straßenbaulastträger unaufgefordert anzuzeigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die ausgefüllten Dreiecke für das Anzeigen einer Ein-/bzw. Ausfahrt werden in die Planzeichnung mit aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die derzeitige Ein- und Ausfahrtssituation wird in der aufliegenden Planung beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Durch die aufliegende Planung sind keine Neupflanzungen in der Nähe der Geltungsbereichsgrenzen vorgesehen. Die als zu erhalten festgesetzten Baumstandorte, welche sich nahe den Grundstücksgrenzen befinden, sind dort schon seit vielen Jahren. Durch eine regelmäßige Pflege der Eigentümer können mögliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke vermieden werden. Auch im Hinblick auf die starke Versiegelung des umgebenden Gebietes werden diese Standorte weiterhin beibehalten.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Ein Freiflächengestaltungsplan ist Teil der aufliegenden Planung. Zur Erstellung dieser Planunterlagen wurden vom Büro <i>Kellermann Landschaftsarchitektur</i> im Rahmen mehrerer Begehungen die Vitalität der Pflanzungen überprüft und, wenn nötig, Neupflanzungen in der Planung festgesetzt. Diese Aussagen zum Zustand der vorhandenen Pflanzungen werden als ausreichend angesehen. Von Schäden außerhalb des Geltungsbereichs auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist dem Vorhabenträger nichts bekannt.</p>
B.4.	Klima- und Umweltamt			
	Sachgebiet Immissionsschutz	01.06.2022	Immissionsschutz Seitens des Immissionsschutzes besteht Einverständnis	Kenntnisnahme.
	Sachgebiet Wasserrecht	01.06.2022	Wasserrecht Die mit Bescheid vom 07.07.1999 erteilte beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 7209 und 7212, Gemarkung Bamberg, anfallenden Niederschlagswasser ist zum 31.12.2019 ausgelaufen. Für die Versickerung ist daher ein Antrag auf erneute beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis im Klima- und Umweltamt einzureichen. Der Grundstückseigentümer wurde hierüber bereits mit Schreiben vom 03.03.2022 durch das Klima- und Umweltamt informiert und zur Antragstellung aufgefordert. Bislang ist hierzu leider keine Rückmeldung durch den Grundstückseigentümer erfolgt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der beplante Bereich in einem sog. Wassersensiblen Bereich liegt; es können deshalb z.B. zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder zeitweise hoher Wasserabfluss auftreten. Dies ist bei der Planung und Bauaus-	Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger hat mittlerweile einen neuen Antrag für die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswässern beim Amt für Klima- und Umwelt eingereicht. Das nötige Wasserrechtsverfahren wird parallel zur aufliegenden Planung durchgeführt. Kenntnisnahme.

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>führung zu berücksichtigen. Hieraus entfalten sich jedoch – im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten – keine sonstigen Rechtsfolgen.</p> <p>Der beplante Bereich liegt zudem in einem so. Risikogebiet i.S.v. § 78 b i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG (Bemessungshochwasserstand HQ_{extrem}). Dies hat der Bauherr eigenverantwortlich bei der Bauausführung in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen (u.a. in Gestalt von Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Wasser, planmäßige Flutung von „nicht wasserempfindlichen“ Räumen, angepasste Gebäudetechnik an die sich aus dem Bemessungshochwasser ergebende Überflutungshöhe). Eine Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe muss ausgeschlossen sein; hier sind entsprechende vorbeugende Maßnahmen für Lagerungen und technische Anlagen vorzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde über die Lage im Risikogebiet informiert und wird entsprechende Maßnahmen im Zuge der Bauausführung treffen.</p>
	Sachgebiet Naturschutz	01.06.2022	<p>Naturschutz Mit dem Bebauungsplan-Entwurf vom 04.05.22 besteht Einverständnis.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	Sachgebiet Klimaschutz	01.06.2022	<p>Klimaschutz Das Vorhaben arbeitet mit vorhandenem Leerstand und wertet diesen auf. Das Energiekonzept wirkt überzeugend. Durch die Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Fassadenbegrünung wird die ansonsten stark versiegelte Fläche klimaangepasster gestaltet. Auch das Mobilitätskonzept rückt Fahrräder in den Blick. Dem Bebauungsplan kann somit zugestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten	01.06.2022	<p>Bodenschutz, Altlasten Seitens des Bodenschutzes wird dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 208 F, Stan 04.05.2022 mit teilweiser Änderung des B-Planes Nr. 208 C zuge-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			stimmt.	
	Sachgebiet Abfallrecht/Abfallwirtschaft	01.06.2022	Abfallrecht/Abfallwirtschaft Seitens der Abfallwirtschaft wird dem Bebauungsplan zugestimmt. Es wird jedoch angeregt, eine eingehauste Wertstoffinsel auf dem Areal zu integrieren, da sich gezeigt hat, dass Sammelcontainer für Altglas und Altkleider im unmittelbaren Bereich von Einkaufszentren sehr gut angenommen werden. Im Gegenzug könnte die Wertstoffinsel Ecke Laubanger/Dr.-Robert-Pfleger-Straße aufgelöst werden.	Kenntnisnahme. Momentan sieht die Planung keine Wertstoffinsel vor, da die gesamten Außenanlagen mit Parkplätzen oder Anlieferflächen belegt sind. Sollte sich für solch eine Anlage beim späteren Betrieb des künftigen LEZ noch Platzkapazitäten ergeben, könnte mit einer mobilen Lösung gearbeitet werden. Dies wird jedoch nicht im Bebauungsplan dargestellt.
B.5.	Stadt Hallstadt	27.06.2022	<p>Die Stadt Hallstadt nimmt Kenntnis vom Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F „Laubanger Einkaufs-Zentrum“ einschließlich der teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C der Stadt Bamberg. Die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Bamberg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Laubanger Einkaufs-Zentrum“ einschließlich der teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C mit integriertem Grünordnungsplan ist mittlerweile in der ARGE interkommunal abgestimmt worden.</p> <p>Für das Verfahren wird vorsorglich jedoch auf nachfolgende Punkte hingewiesen:</p> <p>Mit der Entscheidung, das Bebauungsplanverfahren als so genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen, wurde ein fehlerhaftes Verfahren gewählt.</p> <p>Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist jeweils ein konkretes Vorhaben, das planerisch festgesetzt und ermöglicht werden soll. Diese konkrete Vorhabenbezogenheit unterscheidet den vorhabenbezogenen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie bereits im Zuge der Würdigung der Stellungnahme der Stadt Hallstadt vom 01.10.2021 festgestellt wurde, wird die Wahl des Verfahrens für die aufliegende Planung als angemessen angesehen. Trotz der Wahlmöglichkeit in Bezug auf die einzelnen Sortimente handelt es sich bei der aufliegenden Planung um ein konkretes Vorhaben, welches durch einen einzelnen Vorhabenträger ge-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bebauungsplan Typus bestimmend vom qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der regelmäßig mit einem mehr oder minder großen Spektrum eine Angebotsplanung darstellt, die dem Bauherren Wahlmöglichkeiten etwa hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung lässt. Da vorliegend in den Festsetzungen und der Begründung die Wahlmöglichkeiten des Bauherrn im Vordergrund stehen, handelt es sich eindeutig um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Weiter wird darauf hingewiesen, dass wohl in einigen Sortimentsbereichen nachgebessert wurde, für die Mehrzahl der Sortimente nach wie vor eine max. Verkaufsflächenangabe festgelegt ist, die dem Grundstückseigentümer eine große Flexibilität in der Nutzung ermöglicht.</p>	<p>plant, durchgeführt und finanziert wird. Ein Wechsel der Eigentumsverhältnisse bedürfte, im Rahmen des Durchführungsvertrags, immer der Zustimmung der Stadt Bamberg (gem. § 12 Abs. 5 BauGB). Das Baugesetzbuch fordert bezüglich der Festsetzungstiefe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine strikten Regelungen ohne Handlungsspielraum, sondern verlangt lediglich eine hinreichende Beschreibung des Vorhabens durch die Planung. Diese Beschreibung wird im aufliegenden Verfahren als ausreichen angesehen.</p> <p>Eine freiere Handhabung der Sortimentsfestsetzungen ist bei diesem Vorhaben nötig, um auf die künftigen Ansprüche der potenzielle Mieter auch langfristig eingehen zu können. Die Erfahrung mit bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten in ähnlicher Form hat ergeben, dass ein Investor auch kurzfristig auf geänderte Bedingungen für seine Ladenmieter reagieren können muss. Ansonsten droht, langfristig gesehen, ein Leerstand der Immobilie, wie er momentan beim LEZ auch zu beobachten ist. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zur Durchführung des Vorhabens gemäß den Bestimmungen des Durchführungsvertrages. Somit ist sichergestellt, dass keine Angebotsplanung mit dem aufliegenden Bebauungsplan ermöglicht wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wie in den Abstimmungsgesprächen der ARGE festgelegt, soll diese Flexibilität für die Bauleitplanung aller Beteiligten der ARGE gelten.	
B.6.	Stadtwerke Bamberg GmbH			
	Abteilung Strom-, Gas- und Wasserversorgung	29.06.2022	<p>Seitens der Strom-, Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Einwände. Sämtliche vorhandenen Versorgungsleitungen/-Kabel der Stadtwerke Bamberg sowie vorhandene Hausanschlussleitungen/-Kabel dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden.</p> <p>Bei Änderung der Bausubstanz sind während der durchzuführenden Tiefbauarbeiten die vorhandenen Versorgungsleitungen/-Kabel und Anlagen der Stadtwerke Bamberg zu sichern und vor Beschädigungen und Beeinträchtigung zu schützen.</p>	Kenntnisnahme.
	Abteilung Glasfaseranbindung FTTX	29.06.2022	Aus Sicht der Glasfaseranbindung bestehen ebenfalls keine Einwände.	Kenntnisnahme.
	Abteilung Fernwärmeerzeugung	29.06.2022	Die Stadtwerke Bamberg Wärme- und Energieerzeugung GmbH hat keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Abteilung Straßenbeleuchtung	29.06.2022	Zu dem oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH keine Einwände. Für Änderungen der bestehenden Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH zuständig. Die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH tritt aufgrund der umfassenden Verantwortung der Straßenbeleuchtung gemäß dem Straßenbeleuchtungsvertrag als Betreiber der gesamten Straßenbeleuchtung in Bamberg auf. Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.	Kenntnisnahme. Durch die aufliegende Planung wird die bestehende Straßenbeleuchtung nicht berührt.

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Abteilung ÖPNV	29.06.2022	Das Gelände ist durch die Haltestelle „Laubanger OBI“ sehr gut an den ÖPNV angebunden. Es bestehen keine Bedenken gegenüber einer Umsetzung des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme.
B.7.	Straßenverkehrsamt			
		28.06.2022	<p>Die Zufahrt und der Zugang zum Grundstück, sowie die Auswirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert.</p> <p>Anzumerken ist im derzeitigen Bestand die unterschiedliche Bauart/Ausgestaltung der Ein-/Ausfahrten über den Gehweg. Die Grundstückszufahrten (Gehwegüberfahrten) sollen grundsätzlich so ausgestaltet sein, dass diese durch die bauliche Beschaffenheit optisch gleich entlang des gesamten Gehwegs erfolgen. Dies erhöht die Erkennbarkeit und Akzeptanz der Sorgfaltspflicht auf den Fußgängerverkehr.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In die Ausgestaltung der Ein-/ und Ausfahrten über den Gehweg wird mit der aufliegenden Planung nicht eingegriffen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein solcher Eingriff nötig werden, kann die nachfolgende Ausgestaltung mit den entsprechenden Fachstellen abgestimmt werden.</p>
B.8.	Regierung von Oberfranken			
		07.07.2022	<p>Aus baurechtlicher Sicht wird angeregt, die Formulierung – „Welche durch folgende Sortimente im Rahmen der jeweils angegebenen Obergrenzen belegt werden dürfen, aber die maximale VK von 4.600 m² in Summe nicht überschreiten dürfen“ – unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen wie folgt neu zu fassen: „die Summe der Verkaufsfläche für die nachfolgend genannten Sortimente darf diesen Wert von max. 4.600 m² VK nicht überschreiten. Zusätzlich darf die Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente folgende Werte nicht überschreiten.“</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss (zumindest vom Vorhabensträger und ggf. dem Grundstückseigentümer) unterzeichnet sein muss. Auf Gemeinde-seite ist ausreichend, wenn vor dem Satzungsbeschluss der Bürgermeister vom Stadtrat zur Unterzeichnung ermächtigt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung wird entsprechend umformuliert, die Aussage der Festsetzung bleibt dadurch unberührt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Durchführungsvertrag ist final abgestimmt und liegt vor.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Aus städtebaulicher Sicht wird auf das Schreiben vom 22.09.2021 verwiesen.</p> <p>Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung des Bauleitplans mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ an folgende Email-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anmerkungen vom 22.09.2021 wurden bereits in der Sitzung vom 04.05.2022 ausreichend gewürdigt und in der Entwurfsplanung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Unterlagen werden im gewünschten Format an die Regierung von Oberfranken übermittelt.</p>
Stellungnahmen keine Anregungen				
B.0.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg mit Schreiben vom 20.05.2022			
	Bauordnungsamt – Abteilung Denkmalpflege mit Schreiben vom 02.06.2022			
	Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 21.06.2022			
	Bürgerverein Nord St. Otto mit Schreiben vom 29.06.2022			
	Immobilienmanagement mit Schreiben vom 30.05.2022			
	Industrie- und Handwerkskammer Oberfranken mit Schreiben vom 01.07.2022			
	Handwerkskammer Oberfranken mit Schreiben vom 13.06.2022			
	Markt Hirschaid mit Schreiben vom 19.05.2022			
	PLEDOC GmbH mit Schreiben vom 31.05.2022			
	Regierung von Oberfranken – Bayerische Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 23.05.2022			
	Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern – vom 19.05.2022			
	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West mit Schreiben vom 25.05.2022			
	Stadtjugendamt mit Schreiben vom 19.05.2022			
	Telekom Deutschland Technik GmbH mit Schreiben vom 25.05.2022			
	Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 01.07.2022			
	Zentrale Beschaffungs- und Vergabestelle/ Erschließung mit Schreiben von 23.05.2022			

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Zentrum Welterbe Bamberg mit Schreiben vom 08.06.2022			

Amt 38 – Az. Nr. 380624-2022

**Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14a
"Laubanger-Einkaufs-Zentrum - LEZ" Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §
13 a BauGB (Baugesetzbuch)
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C
Bamberg, Laubanger 14, 14a
Amt 61,
BV-Nr. 381056-2021**



I. Stellungnahmen

Wasserrecht

erstellt durch: Frau Kellner, Frau Prietz

Die mit Bescheid vom 07.07.1999 erteilte beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 7209 und 7212, Gemarkung Bamberg, anfallenden Niederschlagswassers ist zum 31.12.2019 ausgelaufen. **Für die Versickerung ist daher ein Antrag auf erneute beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis im Klima- und Umweltamt einzureichen.** Der Grundstückseigentümer wurde hierüber bereits mit Schreiben vom 03.03.2022 durch das Klima- und Umweltamt informiert und zur Antragstellung aufgefordert. Bislang ist hierzu leider keine Rückmeldung durch den Grundstückseigentümer erfolgt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der geplante Bereich in einem sog. **wassersensiblen Bereich** liegt; es können deshalb z.B. zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder ein zeitweise hoher Wasserabfluss auftreten. Dies ist bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen. Hieraus entfalten sich jedoch - im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten - keine sonstigen Rechtsfolgen.

Der geplante Bereich liegt zudem in einem sog. **Risikogebiet** i.S.v. § 78 b i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG (Bemessungshochwasserstand $H_{Q_{\text{extrem}}}$). Dies hat der Bauherr eigenverantwortlich bei der Bauausführung in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen (u.a. in Gestalt von Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Wasser, planmäßige Flutung von „nicht wasserempfindlichen“ Räumen, angepasste Gebäudetechnik an die sich aus dem Bemessungshochwasser ergebende Überflutungshöhe). Eine Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe muss ausgeschlossen sein; hier sind entsprechende vorbeugende Maßnahmen für Lagerungen und technische Anlagen vorzusehen.

Immissionsschutz

erstellt durch: Herr Hemmer

Seitens des Immissionsschutzes besteht Einverständnis.

Naturschutz*erstellt durch: Herr Dr. Gerdes*

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf vom 4.5.22 besteht Einverständnis.

Bodenschutz, Altlasten*erstellt durch: Herr Schenk*

Seitens des Bodenschutzes wird dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 208 F, Stand 04.05.2022 mit teilweiser Änderung des B-Lanes Nr. 208 C zugestimmt.

Abfallrecht/Abfallwirtschaft*erstellt durch: Frau Köberlein*

Seitens der Abfallwirtschaft wird dem Bebauungsplan zugestimmt. Es wird jedoch angeregt, eine eingehauste Wertstoffinsel auf dem Areal zu integrieren, da sich gezeigt hat, dass Sammelcontainer für Altglas und Altkleider im unmittelbaren Bereich von Einkaufszentren sehr gut angenommen werden. Im Gegenzug könnte die Wertstoffinsel Ecke Laubanger/Dr.-Robert-Pfleger-Straße aufgelöst werden.

Klimaschutz*erstellt durch: Frau Jakubek*


Das Vorhaben arbeitet mit vorhandenem Leerstand und wertet diesen auf. Das Energiekonzept wirkt überzeugend. Durch die Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Fassadenbegrünung wird die ansonsten stark versiegelte Fläche klimangepasster gestaltet. Auch das Mobilitätskonzept rückt Fahrräder in den Blick. Dem Bebauungsplan kann somit zugestimmt werden.

II. In das

Amt 61

zur weiteren Veranlassung.

Bamberg, 01.06.2022

Amt 38


Tobias Schenk

STADTPLANUNGSAMT						
Eing. 01. Juni 2022 <i>JS</i>						
<input type="checkbox"/> Rücksprache						
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi	

**Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F
für den Bereich Laubanger 14 und 14 a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C –
Stellungnahme Amt für Wirtschaft**

Anlage: Stellungnahme des Amtes für Wirtschaft vom 01.10.2021

I. Das Amt für Wirtschaft nimmt Bezug auf seine Stellungnahme vom 01.10.2021 an das Stadtplanungsamt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlicher Träger abgegeben wurde (siehe Anlage).

Zwar haben sich im aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf kleine Änderungen bei den textlichen Festsetzungen ergeben:

- Die Gesamtverkaufsfläche im Fachmarktzentrum am Laubanger 14a wurde von 7.205 qm auf 7.100 qm im aktuellen Bebauungsplanentwurf reduziert.
- Die max. Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente im Bau- und Gartenmarkt am Laubanger 14 wurde entsprechend der geltenden Einzelhandelskonzepte und auf Hinweis des Amtes für Wirtschaft auf 800 qm beschränkt.

Dennoch haben diese Änderungen keine Auswirkung auf die Beurteilung des Vorhabens insgesamt.

Fazit: Die Stellungnahme des Amtes für Wirtschaft vom 01.10.2021 inklusive der gutachterlichen Einschätzungen gilt unverändert.

II. Über das Referat 3 *23.06.22* 
an
das Stadtplanungsamt/Herr Schön

mit der Bitte um Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung.

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 24. Juni 2022 <i>plb</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	Verwiff

Bamberg, 22.06.2022
Amt für Wirtschaft


Ruth Vollmar
Leiterin


Dagmar Neumann

ANLAGE**Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F****für den Bereich Laubanger 14 und 14a „Laubanger-Einkaufs-Zentrum – LEZ“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan****Stellungnahme der Wirtschaftsförderung****I.**

Der Bebauungsplan wird für den Bereich des Gebäudes Laubanger 14a (ehemaliges Fachmarktzentrum) sowie die angrenzenden Parkplatzflächen bis an die Gebäudekante Laubanger 14 (OBI-Markt) als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Für den weiteren Umgriff um das Gebäude Laubanger 14 wird der Bebauungsplan als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt.

1. Fachmarktzentrum (FMZ), Laubanger 14 a

Das Fachmarktzentrum (FMZ) am Laubanger 14 a im Bamberger Teil des Gewerbegebietes Laubanger steht seit einigen Jahren nahezu leer. Eine Neuvermietung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes gestaltete sich zuletzt sehr schwierig. Mit einem neuen Bebauungsplan soll der Eigentümerin zukünftig mehr Flexibilität bei der Vermietung und damit eine Revitalisierung der Immobilie ermöglicht werden.

Ein städtebaulicher Vertrag aus dem Jahr 2016 ist die aktuellste Bewertungsgrundlage für das FMZ. Dieser setzt eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 7.205 m² sowie für ausgewählte Fachmarktsortimente maximale Verkaufsflächenobergrenzen fest. So sind in der Summe max. 7.760 m² Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sowie max. 1.560 m² Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert. Demnach könnte folglich die gesamte Verkaufsfläche des Fachmarktzentruns ausschließlich mit zentrenrelevanten Sortimenten besetzt werden.

Im neuen Bebauungsplan 208 F wird die max. Gesamtverkaufsfläche von 7.205 m² aus dem städtebaulichen Vertrag übernommen, allerdings werden keine max. Verkaufsflächengrenzen für einzelne Fachmarktsortimente mehr gebildet, sondern nur noch max. Verkaufsflächengrenzen für die einzelnen Anlagetypen (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante, nicht zentrenrelevante Sortimente) genannt. Dadurch soll der Eigentümerin mehr Flexibilität bei der Vermietung eingeräumt werden.

Gegenüber dem städtebaulichen Vertrag aus 2016 reduziert sich die maximal zulässige Verkaufsfläche für **Sortimente im zentrenrelevanten Bereich** von 7.760 m² (Summe aller zentrenrelevanten Sortimente) auf 4.600 m², was die Wirtschaftsförderung sehr begrüßt.

Zusätzlich gilt für die zentrenrelevanten Sortimente, dass die einzelnen Ladeneinheiten eine Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschreiten dürfen. Davon ausgenommen sind die Sortimente Baby-, Kinderartikel und Spielwaren mit einer maximalen VKF von 2.100 m² sowie das Sortiment Elektroartikel mit max. 2.980 m² VKF. Ersteres setzt den derzeitigen Bestand am Laubanger 14 a (= Spielwarenfachmarkt Smyth's) fest. Letzteres wurde durch eine Auswirkungsanalyse überprüft.

Die max. zulässige Verkaufsfläche für Sortimente im nahversorgungsrelevanten Bereich ist gegenüber dem städtebaulichen Vertrag von 2016 von 1.560 m² auf 2.120 m² angestiegen. Laut Vorhabenbeschreibung soll dieser Sortimentsbereich durch einen Lidl-Discounter (ca. 1.300 m²) und einen Getränkefachmarkt (ca. 800 m²) abgedeckt werden.

Für nicht zentrenrelevante Sortimente werden keine maximalen Verkaufsflächen definiert.

Beurteilung anhand vorliegender Konzepte:

Das Vorhaben befindet sich gemäß **Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Bamberg (GMA, 2015)** innerhalb des SO Laubanger, einer dezentralen Handelslage, die zwar keinen Anschluss an ein Wohngebiet aber eine erhebliche Versorgungsfunktion für Bewohner im Einzugsgebiet hat. Innerhalb des SO Laubanger sollte nach den Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vorrangig sogenannte „nicht zentrenrelevante“ Sortimente angesiedelt werden.

Zusätzlich ist das Vorhabens auf der Grundlage des **Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der Besonderen Arbeitsgemeinschaft B²H²** zu beurteilen. Im vorliegenden Fall greifen die Regelungen zum „erweiterten Bestandschutz“. Diese besagen, dass die Verkaufsoberflächengrenzen aus den Festsetzungen des städtebaulichen Vertrages im Rahmen der Umstrukturierung eingehalten werden müssen.

Diese Regelung wird bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht eingehalten, d. h. es kommt zu einer Überschreitung von rund 500 m² für den Lebensmittelmarkt. Die Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente werden eingehalten.

Gutachterliche Einschätzung:

Da das Vorhaben in Teilen nicht den Empfehlungen der jeweiligen Konzepte entspricht, wurde von der Vorhabenträgerin eine Auswirkungsanalyse beauftragt, um so negative Auswirkungen auf die bestehenden Zentren der Stadt Bamberg und den Umlandgemeinden auszuschließen.

Die im Frühjahr 2021 durchgeführte Auswirkungsanalyse der GMA bescheinigt dem Vorhaben eine „Unbedenklichkeit“. Das Vorhaben dient der Revitalisierung eines leerstehenden Einzelhandelsstandortes und ist keine Neuansiedlung. Laut Gutachten fügt sich das Vorhaben in das vom Einzelhandel geprägte Standortumfeld ein und hat keinerlei städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche.

2. Bau- und Gartenmarkt, Laubanger 14

Die max. Gesamtverkaufsfläche wurde aus dem rechtskräftigen B-Plan 208 C übernommen und beträgt 11.000 m². Das Randsortiment Möbel und Küchen unterliegt keiner Größenbegrenzung. Diese gilt nur für zentrenrelevante Randsortimente, die lt. Einzelhandelskonzepten max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² betragen dürfen. Demnach sind die Festsetzungen für das SO 1 sind wie folgt anzupassen:

SO 1: Bau- und Gartenmarkt max. 11.000 m² VKF, davon max. 800 m² zentrenrelevante Randsortimente

II. Über das Referat 3 / Dr. Stefan Goller

In das Amt 61 / Christoph Schön

mit der Bitte um Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung.

Bamberg, 01.10.2021
Amt für Wirtschaft

Gez.
Ruth Vollmar
Leiterin

Gez.
Miriam Kröner

Kennedy, Brita

Von: gisela schregle <gschregle@gmail.com>
Gesendet: Montag, 27. Juni 2022 09:49
An: Postfach Stadtplanungsamt
Cc: Wolfgang Budde
Betreff: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F;

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer mail vom 19. Mai 2022 an Herrn Wolfgang Budde, 1. Vorsitzenden der **Arbeitsgemeinschaft der älteren Bürger Bamberg, A.R.G.E.** nimmt die A.R.G.E. zum, o.a. Verfahren wie folgt Stellung:

1. Bedarfe des täglichen Lebens gehören wohnortnah in die Innenstadt.
2. Baulich ist anzumerken, dass vom Investor statt 1-geschossig in die Breite zu gehen, ressourcenschonend eine mehrgeschossige Bebauung hätte gefordert werden sollen. Der ebenerdige Parkplatz nimmt weiterhin einen grossen Teil der gesamten überplanten Fläche ein.
 Positiv ist, dass :
 - a. diese zumindest in Teilbereichen entsiegelt werden sollen und durchgehende Grünstreifen für Baumreihen und größere Pflanzgruben vorgesehen sind
 - b. es Fahrradstellplätze - auch für Lastenräder geben wird, anstelle von KfZ-Stellplätzen
 - c. Fassadenbegrünung, und für alle Dächer, entweder Photovoltaik oder Dachgrün, geplant ist.
3. Um das LEZ für Senioren attraktiv zu gestalten braucht es Barrierefreiheit, **gute** Stadtbusanbindung, keine sogen. "Ramsch-Läden" und ein Sortiment mit gesundheitlichen / medizinischen Komponenten.

Mit freundlichen Grüßen,

Gisela Schregle
 für die Arbeitsgemeinschaft der älteren Bürger Bamberg, A.R.G.E.

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 27. Juni 2022 <i>js</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BR	Stadt	Verk.	VerwFi

Kennedy, Brita

Von: Schmidt, Franziska
Gesendet: Donnerstag, 23. Juni 2022 07:55
An: Postfach Stadtplanungsamt
Cc: Probst, Florian; Neubauer, Stefan; Zecho, Michael; Sebald, Peter; Neuberth, Robert; Gerencser, Michael; Ruppert, Bernhard; Jessen, Andreas; Heberlein, Ralf
Betreff: B-Plan Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14 a "Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ"
Anlagen: 208 F_BSB Stellungnahme EW_ES_SuB_GuF vom 23.06.2022.pdf; Allgemeine Vorgaben für die Müllentsorgung und Straßenreinigung.pdf; Merkblatt - Behälterstandorte.pdf; Mindestanforderungen für Baumpflanzungen.jpg

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie vorab per E-Mail die Stellungnahme der BSB zur Kenntnis und weiteren Verwendung.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Franziska Schmidt
Sekretariat

E-Mail: franziska.schmidt@stadt.bamberg.de

Telefon: +49 (0) 951/87 72 10
Telefax: +49 (0) 951/87 72 01

Bamberger Service Betriebe
Margaretendamm 40
96052 Bamberg
www.bsb-bamberg.de
Techn. Werkleiter:
Kaufm. Werkleiter:
Vorsitzender Werksenat:
Steuernummer:

Postfach 11 03 23
96031 Bamberg

Berufsm. Stadtrat Thomas Beese
Berufsm. Stadtrat Bertram Felix
Oberbürgermeister Andreas Starke
207/114/70035

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 23. Juni 2022 <i>JS</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BR	Stadt	Verk.	VerwFi

**Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F
für den Bereich Laubanger 14 und 14 a „Laubanger Einkaufs-
Zentrum-LEZ“**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C

- Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.
2 BauGB



- I. Den BSB wurde mit Schreiben vom 19.05.2022 der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Planstand 04.05.2022 (Entwurf) zur Stellungnahme hinsichtlich Entwässerung, Entsorgung, Straßenbaulast und Grünanlagen übergeben.

Entwässerung

Die Abteilung Entwässerung gibt für o.g. Verfahren nachfolgende Stellungnahme ab:

Die B-Plan Fläche ist durch Regen- und Schmutzwasserkanäle (Trennsystem) in den Straßen Laubanger, Dürreseestraße und Dr.-Robert-Pfleger-Straße erschlossen.

Aus den uns vorliegenden Bestandsplänen geht hervor, dass der überwiegende Teil der versiegelten Flächen über Rigolen versickert. Diese Vorgehensweise muss beibehalten werden. Das hierfür erforderliche Wasserrecht ist durch das Umweltamt zu prüfen.

Sollte dennoch Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, ist nachzuweisen, dass eine leistungsfähige Versickerung bzw. eine anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers ordnungsgemäß nicht möglich ist.

Für alle Baumaßnahmen sind EWS-Verfahren nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg erforderlich. In diesen Verfahren werden die zukünftigen Einleitungsstellen und deren zulässige Einleitungsmengen (Drosselmenge) in die öffentliche Kanalisation abgestimmt.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser, das auf private Grundstücke fällt, gemäß DIN 1986-100 nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegeflächen abgeleitet werden darf.

Entsprechend DIN1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer, zu führen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass ggf. tieferliegende Gebäudeteile die unterhalb der Rückstauenebene liegen, z.B. Tiefgarage/n, Kellerräume, etc., vor Überflutung und Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden müssen.

Im Übrigen wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg verwiesen.

Entsorgung

Zum oben genannten Verfahren wird von den BSB/Entsorgung wie folgt Stellung genommen:

Das Plangebiet liegt an der Stadtgrenze zu den Handels- und Gewerbeflächen des Laubangers auf Hallstadter Flur.

Im Geltungsbereich befinden sich die beiden Objekte Laubanger 14 und 14 a, die über die Dürreseestraße (Objekt Laubanger 14 a) und der Dr.-Robert-Pfleger-Straße (Laubanger 14) an die städtische Müllabfuhr angeschlossen sind. Zusätzlich besteht die Entsorgungsmöglichkeit über die Straße „Laubanger“.

Hinsichtlich der Planungen bzw. auch der objektbezogenen Revitalisierung verweisen wir auf die Vorgaben für die Müllentsorgung und der Straßenreinigung, die die Abt. Entsorgung bereits mit Stellungnahme vom 16.09.2021 abgegeben haben. Anlagen liegen dieser Stellungnahme nochmals bei.

- Allgemeine Vorgaben für die Müllentsorgung und Straßenreinigung durch die BSB auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet Bamberg
- Merkblatt zu den Anforderungen an private Standplätze und Abfallbehälter

Verkehrliche Erschließung / Straßenbau

Aus Sicht des Straßenbaulastträgers besteht grundsätzlich Einverständnis mit der vorgelegten Planung.

Das Plangebiet ist durch die öffentlichen Straßen angebunden und erschlossen.

In Bezug auf die Lesbarkeit wäre es wünschenswert die neuen Zugänge/Zufahrten mit einem ausgefüllten Dreieck darzustellen.

Nicht mehr benötigte nötigen Gehwegüberfahrten und abgesenkte Borde sind durch den Vorhabenträger rückzubauen. Dies beinhaltet auch die Anpassung der Beschilderung gemäß STVO.

Neue Gehwegüberfahrten, auch im Zuge von Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen, sind beim Straßenbaulastträger gesondert zu beantragen.

Sollten Kosten die durch Änderungen, Rückbau oder Wiedererrichtung von Straßenraumausstattung, Oberflächenbelägen, Straßenbeleuchtung o. ä. in Folge der Maßnahme entstehen, sind diese auch im öffentlichen Straßenraum durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die Standorte für Bepflanzung (zu erhaltend eingestufen Bäume) halten u. U. nicht die erforderlichen nachbarschutzrechtlichen Grenzabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche ein. Der Vorhabenträger wird gebeten für alle Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Aussagen zur Vitalität, zum Grenzabstand und zum Zustand der öffentlichen Verkehrsfläche (Wurzelhub!) treffen. Bei Neupflanzungen sind geeignete,

dauerhafte Maßnahmen gegen Wurzelschäden durch den Vorhabenträger zu treffen und dem Straßenbaulastträger unaufgefordert anzuzeigen.

Grünanlagen und Friedhöfe

Die Begrünung und die zusätzliche Fassadenbegrünung werden begrüßt. Die vorgelegte Pflanzliste enthält viele Klimagehölze, die auch stark versiegelte Bereiche und die veränderten Klimabedingungen tolerieren.

Es ist jedoch verstärkt Wert auf die Ausbildung auskömmlicher Baumscheiben zu legen. Insbesondere beim durchwurzelbaren Raum. Die Mindestanforderungen sind bei Neupflanzungen einzuhalten, siehe Anlage.

Weiterhin ist auf eine ausreichende und werterhaltende Pflege der Gehölze zu achten. Die derzeitigen Gehölze auf dem Parkplatz schauen nicht sehr vital aus. Dies ist bitte künftig zu verbessern. Abgestorbene und absterbende Gehölze sind im Zuge der Bauarbeiten zu ersetzen.

Für weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.

II. Über Herrn Techn. Werkleiter

III. in das Stadtplanungsamt (vorab per E-Mail übersandt)

Bamberg, 23.06.2022
Bamberger Service Betriebe
i.A.


Franziska Schmidt
- Sekretariat -

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 23. Juni 2022					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk	Von/F

Anlagen:

- Allgemeine Vorgaben für die Müllentsorgung und Straßenreinigung durch die BSB auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet Bamberg
- Merkblatt zu den Anforderungen an private Standplätze und Abfallbehälter gem. § 15 Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg
- Mindestanforderung für Baumpflanzungen

Allgemeine Vorgaben für die Müllentsorgung und Straßenreinigung durch die BSB auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet Bamberg

Generell werden Privatstraßen und Privatgrundstücke von den Fahrzeugen der Müllentsorgung und der Straßenreinigung nicht befahren.

Um Straßen und Fahrwege mit Müllsammelfahrzeugen zu befahren, müssen nachfolgende Anforderungen erfüllt werden:

Straßen oder Wege müssen:

- öffentlich gewidmet sein
- für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer zul. Gesamtmasse von mind. 30 Tonnen ausreichend tragfähig, befestigt und durchgehend befahrbar sein
- ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mind. 3,05 Meter aufweisen
- mit Begegnungsverkehr eine Breite von mindestens 5,50 Meter aufweisen
- eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 Meter aufweisen
- so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten die Schleppkurven 3-achsiger Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z.B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen
- so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können

Falls Absperrpfosten vorhanden sind, sind diese am Tag der Abfuhr von der Hausverwaltung rechtzeitig zu entfernen.

Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und -wegen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Am Ende einer Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Wenn keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sind, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Rückwärtsfahren ist in Sackgassen ohne Wendemöglichkeit nicht zulässig.

Hinweise zur Müllentsorgung in Bereichen von Baustellen

- Baumaßnahmen und die damit entstehenden Behinderungen oder Beeinträchtigungen im Rahmen der Müllentsorgung müssen im Vorfeld mit den Bamberger Service Betrieben/Abt. Entsorgung abgesprochen werden.
- Betroffene Grundstückseigentümer oder Anwohner müssen rechtzeitig durch den Baulastträger über mögliche Beeinträchtigungen oder Behinderungen, die im Zusammenhang mit der Müllentsorgung in Baustellenbereichen entstehen, informiert werden.
- Falls durch Baustellenbetrieb eine Befahrung bzw. Anfahrt der Müllbehälterstandorte durch die BSB nicht möglich ist, trägt der Baulastträger die Verantwortung über deren Bereitstellung an die für Müllfahrzeuge befahrbare nächstgelegene und hindernisfreie öffentliche Straße bzw. Stelle.

Müllbehälterstandorte

Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen.

Vollservice Restmüllbehälter

Die von der Stadt Bamberg zur Verfügung gestellte Restmülltonne wird am Abfuhrtag vom festgelegten Standplatz auf dem anschlusspflichtigen Grundstück abgeholt, zur Entleerung bereitgestellt, entleert und zurückgebracht (Vollservice).

Teilservice Fraktionen Biotonnen, PPK-Tonnen

Am jeweils dafür vorgesehen Abfuhrtag müssen vom Überlassungspflichtigen die von der Stadt Bamberg zugelassenen Abfallbehälter bis 7.00 Uhr vor dem anschlusspflichtigen Grundstück zur Entleerung bzw. Abholung bereitgestellt werden (Teilservice).

Grundsätzlich gilt:

Im Vollservice darf die maximale Entfernung vom Bereitstellungsart der Mülltonnen bis zur Entleerungsstelle nicht mehr als 15 m betragen. Andernfalls müssen die Müllbehälter unabhängig von Fraktionen und Größe selbstständig durch den Bürger/Hausverwaltung an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Außerdem müssen die Stellplätze ausreichend dimensioniert sein, um eine für die geplante Nutzung ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können. Allgemein muss die Stellplatzfläche für die Müllbehälter mit mindestens 2% der Gesamtwohnfläche veranschlagt werden.

Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung.

Hinweis:

Allgemein regt die Abteilung Entsorgung an, künftig in Neubaugebieten die Müllentsorgung über Unterflursysteme umzusetzen.

Aufgrund dessen sollte diese Überlegung von allen beteiligten Planern berücksichtigt werden.

Um Straßen, Fahrwege, Gehwege und Plätze mit Kehrmaschinen zu befahren und zu reinigen, müssen nachfolgende Anforderungen erfüllt werden:

Straßen und Fahrwege müssen:

- öffentlich gewidmet sein
- für Straßenkehrmaschinen ausreichend tragfähig, befestigt und befahrbar sein (mind. 14 Tonnen)
- eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 Meter aufweisen
- so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Straßenkehrmaschinen befahren werden können
- so befestigt sein, dass das Heraussaugen bzw. Herauskehren des Fugenmaterials verhindert wird

Gehwege und Plätze müssen:

- öffentlich gewidmet sein
- für Straßenkehrmaschinen ausreichend tragfähig, befestigt und befahrbar sein (mind. 5 Tonnen)
- eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3 Meter aufweisen
- eine Breite von mindestens 1,40 Meter aufweisen
- so gestaltet sein, dass diese durchgehend ohne Hindernis, wie z.B. Straßenleuchten, Stromverteilungskästen etc., von der Straßenkehrmaschine befahren werden kann
- so befestigt sein, dass das Heraussaugen bzw. Herauskehren des Fugenmaterials verhindert wird

Evtl. vorhandene Gitterroste müssen einer Befahrung durch die Kehrmaschine Stand halten.

Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und -wegen

Am Ende der Sackgasse/Stichstraße muss eine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden sein.

Weiteres regelt die Straßenreinigungssatzung.

Es wird darauf verwiesen, dass diese Vorgaben nicht abschließend sind.

Für nachfolgende, detaillierte Bebauungspläne muss eine erneute Stellungnahme der Bamberger Service Betriebe erfolgen.

**Merkblatt zu den Anforderungen an
private Standplätze und Abfallbehälter
gem. § 15 Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg**

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 23. Juni 2022					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

BSB
Bamberger Service Betriebe

Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen. Insbesondere darf die maximale Entfernung (beim Vollservice) des Bereitstellungsortes der Mülltonnen bis zur Entleerungsstelle nicht mehr als 15 m betragen. Andernfalls müssen die Müllbehälter wie im Teilservice selbstständig durch den Bürger/Hausverwaltung an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

Außerdem müssen die Stellplätze ausreichend dimensioniert sein, um eine für die geplante Nutzung ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können. Allgemein muss die Stellplatzfläche für die Müllbehälter mit mindestens 2% der Gesamtwohnfläche veranschlagt werden.

- Der Standplatz muss über eine durchgängige Mindesthöhe von 2,10 Meter verfügen.
- Der Standplatz muss ebenerdig angelegt sein. Rampen dürfen nur bis zu einer Steigung von 1:10 ausgebildet werden.
- Der Standplatz und der Transportweg müssen mit trittsicherem Material befestigt sein, das ausreichend beständig und leicht zu reinigen ist.
- Standplätze und Transportwege müssen am Abfuhrtag in verkehrssicherem Zustand (insbesondere frei von Schnee und Eis), sauber und bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sein.
- Standplätze, die direkt vom Entsorgungsfahrzeug bedient werden, müssen eine geeignete Zufahrt haben, damit das Müllfahrzeug diese ohne zurücksetzen erreichen kann.
- Behälterboxen müssen den jeweils geltenden DIN-Vorschriften entsprechen.
- Kunststoffbehälter und Müllsäcke dürfen nur an Standplätzen aufgestellt werden, die ausreichend brandsicher sind.
- Standplätze für Biotonnen sind nach Möglichkeit so auszulegen, dass die Behälter nicht der Sonneneinstrahlung ausgesetzt werden.
- In engen Hausdurchgängen sind „Schürfleisten“ anzubringen, damit Beschädigungen vermieden werden.

- Türen auf Zugangswegen sind mit „Türstoppern“ auszurüsten. Türgriffe sollen keine scharfen Kanten aufweisen. Glastüren müssen aus Sicherheitsglas bestehen, um die Verletzungsgefahr zu verringern.
- Die vorgegebene Mindestbreite für Transportwege und Durchgangstüren von
 - (1) 1 Meter für Tonnen (Behältervolumen 80/120/240 Liter) und
 - (2) 2 Meter für Müllgroßbehälter (Behältervolumen 0,77m³ und 1,1m³)ist einzuhalten.
- Behälter sind am Abfuhrtag so zu platzieren, dass
 - (3) diese zum Abholzeitpunkt frei zugänglich und unverschlossen sind
 - (4) diese nicht durch Gegenstände (Kinderwagen, Fahrräder, etc.) zugestellt sind
 - (5) ein Mindestabstand von 1,5 Meter zwischen den einzelnen Behältern besteht

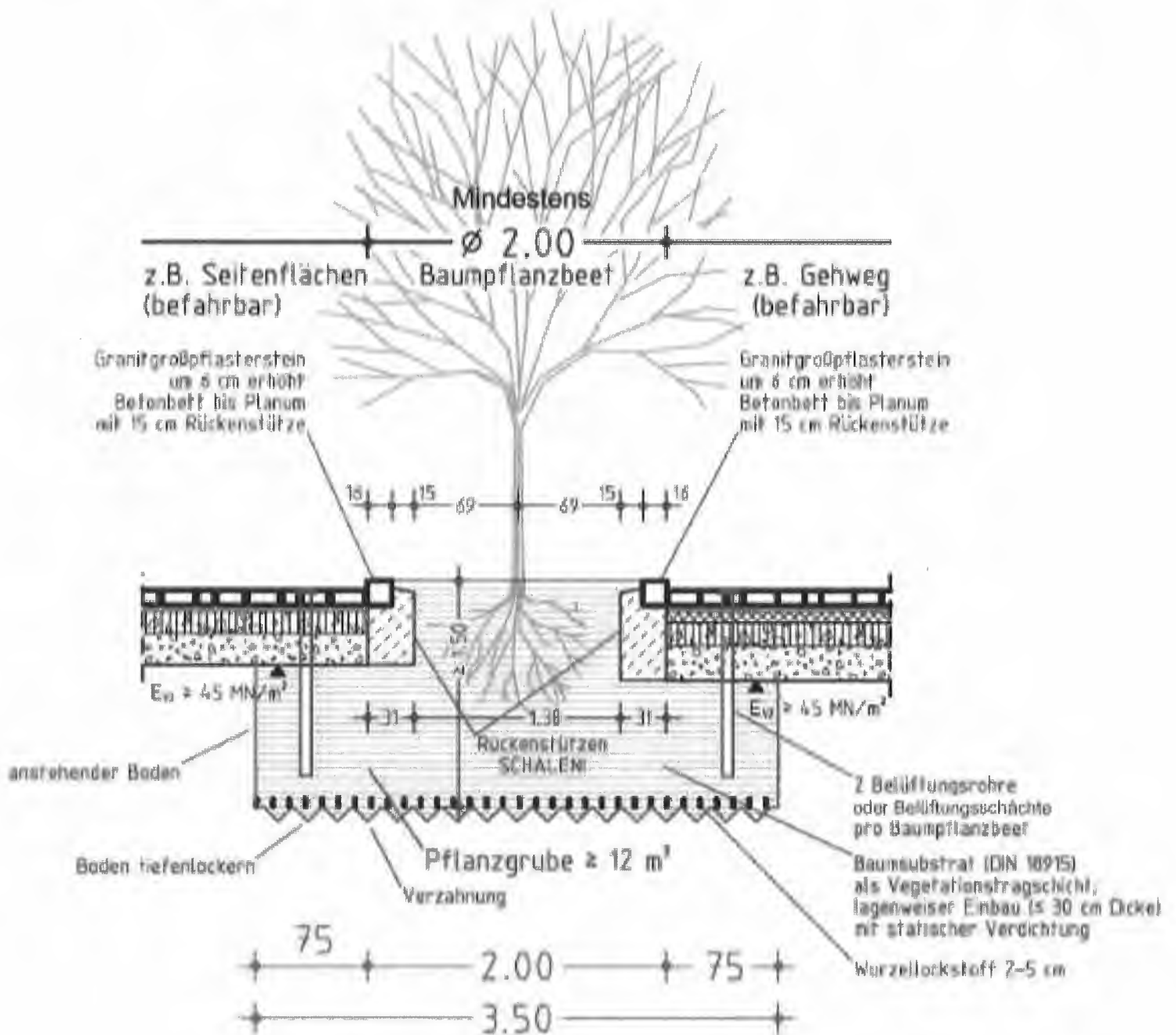
Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung.

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 23. Juni 2022					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi



Mindestanforderungen für Baumpflanzungen

Die RAS 06 und die DIN 18916 sind einzuhalten!



Kennedy, Brita

Von: Schwarze, Andrea
Gesendet: Donnerstag, 7. Juli 2022 10:14
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: WG: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F; Ihr Schreiben vom 19.05.22

Von: Tiedemann, Julia (Reg Oberfranken) <julia.tiedemann@reg-ofr.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 7. Juli 2022 10:13
An: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Betreff: AW: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F; Ihr Schreiben vom 19.05.22

Sehr geehrte Frau Schwarze,

bezüglich der o.a. Bauleitplanung der Stadt Bamberg bitten wir um Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise:

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 07. Juli 2022 <i>JS</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BRlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Aus baurechtlicher Sicht wird angeregt, die Formulierung – "Welche durch folgende Sortimente im Rahmen der jeweils angegebenen Obergrenzen belegt werden dürfen, aber die maximale VK von 4.600 m² in Summe nicht überschreiten dürfen" - unter Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen wir folgt neu zu fassen: "Die Summe der Verkaufsfläche für die nachfolgend genannten Sortimente darf diesen Wert von max. 4.600 m² VK nicht überschreiten. Zusätzlich darf die Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente folgende Werte nicht überschreiten:"

Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss (zumindest vom Vorhabensträger und ggf. dem Grundstückseigentümer) unterzeichnet sein muss. Auf Gemeinde-seite ist ausreichend, wenn vor dem Satzungsbeschluss der Bürgermeister vom Stadtrat zur Unterzeichnung ermächtigt wird

Aus städtebaulicher Sicht wird auf das Schreiben vom 22.09.22 und die hierin enthaltenen Hinweise verwiesen.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung des Bauleitplans mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Tiedemann

Regierung von Oberfranken
 Sachgebiet 24
 Ludwigstraße 20
 95444 Bayreuth
 Tel. : 0921 604-1515
 Fax. : 0921 604-41258

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 29. Juni 2022 <i>1/6</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BR	Jan	Stadt	Vork. VerwFi

Stellungnahme Stadt Hallstadt z. B-Plan Verfahren 208 F

From "Ottmar Schmaus" <Ottmar.Schmaus@hallstadt.de>
Sent on 6/28/2022 12:45:30 PM
To "stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de" <stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de>

2022-06-27 StN Stadt Hallstadt LEZ 208F n. 4.2 BauGB.pdf

Klicken Sie auf die Büroklammer um die Anlage zu öffnen. Wenn Sie keine Büroklammer sehen, benutzen Sie bitten den [Acrobat Reader](#) um dieses Dokument zu öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Stellungnahme der Stadt Hallstadt im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung n. § 4 Abs. 2 BauGB am im Betreff genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Bamberg.

Mit freundlichen Grüßen

Ottmar Schmaus

Stadtverwaltung Hallstadt
- Bauamt -
Marktplatz 2
96103 Hallstadt

Tel. 09 51/7 50 - 41
Fax 09 51/7 50 - 39
ottmar.schmaus@hallstadt.de
www.hallstadt.de



Diese E-Mail enthält vertrauliche und / oder geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und vernichten Sie dieses E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe oder Benutzung dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Anlage ? ✓
Bitte auf a Wpbe 2.6



Stadt Hallstadt

Hauptamt



Stadt Hallstadt • Marktplatz 2 • 96103 Hallstadt

E-Mail:
**stadtplanungs-
 amt@stadt.bamberg.de**

Stadtplanungsamt
 Sachgebiet Bebauungspla-
 nung

Ihr Zeichen
 BPlan208F-TÖB
 -4-2/Sch

Ihr Schreiben vom
 19.05.2022

Unser Zeichen
 SG 121
 6102

Sachbearbeiter
 Hr. Schmaus

Zimmer-Nr.
 1 EG Bürger-
 haus

E-Mail: lisa.eichhorn@hallstadt.de
 ☎ (Durchwahl) Hallstadt,
 0951/750 -41 27.06.2022

Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

für den Bereich Laubanger 14 und 14 a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)

Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C

- Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Hallstadt nimmt zum Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F und der teilweisen Änderung des Bebauungsplans Nr. 208C mit integriertem Grünordnungsplan wie folgt Stellung:

Die Stadt Hallstadt nimmt Kenntnis vom Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F und der teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C der Stadt Bamberg.

Die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Bamberg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Laubanger Einkaufs-Zentrum“ einschließlich der teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C mit integriertem Grünordnungsplan ist mittlerweile in der ARGE interkommunal abgestimmt worden.

Für das Verfahren wird vorsorglich jedoch auf nachfolgende Punkte hingewiesen:

Mit der Entscheidung, das Bebauungsplanverfahren als so genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen, wurde ein fehlerhaftes Verfahren gewählt.

Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist jeweils ein konkretes Vorhaben, das planerisch festgesetzt und ermöglicht werden soll. Diese konkrete Vorhabenbezogenheit unterscheidet den

Dienstgebäude:
 Marktplatz 2
 96103 Hallstadt

Sprechzeiten:
 Montag - Freitag
 08:00 – 12:00 Uhr

Telefon:
 0951/7500 (Vermittlung)
 0951/75039 (Telefax)
E-Mail:
 stadt@hallstadt.de
Internet:
 www.hallstadt.de

Gläubiger-ID: DE91HAL0000131318

Konten:

Sparkasse Bamberg
 VR Bank Bamberg-
 Forchhelm eG Flessa-
 bank Bamberg

IBAN

DE02 7705 0000 0000 1401 03
 DE82 7639 1000 0009 6163 30
 DE82 7933 0111 0001 0213 00

BIC

BYLADEM1SKB
 GENODEF1FOH
 FLESDEMXXX

Sprechzeiten Bürgeramt

Montag – Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr
 Donnerstag: 13:00 – 18:00 Uhr

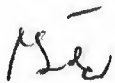
**Wir sind auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten für Sie da.
 Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Gesprächstermin.**

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Typus bestimmend vom qualifizierten Bebauungsplan nach §30 I BauGB, der regelmäßig mit einem mehr oder minder großen Spektrum eine Angebotsplanung darstellt, die dem Bauherren Wahlmöglichkeiten etwa hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung lässt.

Da vorliegend in den Festsetzungen und der Begründung die Wahlmöglichkeiten des Bauherrn im Vordergrund stehen, handelt es sich eindeutig um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass wohl in einigen Sortimentsbereichen nachgebessert wurde, für die Mehrzahl der Sortimente nach wie vor eine max. Verkaufsflächenangabe festgelegt ist, die den Grundstückseigentümer eine große Flexibilität in der Nutzung ermöglicht. Wie in den Abstimmungsgesprächen der ARGE festgelegt, soll diese Flexibilität für die Bauleitplanung aller Beteiligten der ARGE gelten.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Söder
Erster Bürgermeister



STADTWERKE BAMBERG

Stadtwerke Bamberg, Postfach 27 20, 96018 Bamberg

Stadtplanungsamt
Sachgebiet Bebauungsplanung
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 29. Juni 2022 /lw					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	Verwf

**Stadtwerke Bamberg
Energie- und Wasserversorgungs GmbH**

Margaretendamm 28
96052 Bamberg
www.stadtwerke-bamberg.de

Abteilung Netze
Grundsatzplanung
Rainer Voll
Telefon: 0951 77-6100
Telefax: 0951 77-6090
Vermittlung: 0951 77-0
rainer.voll@stadtwerke-bamberg.de

via Email: stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de

Datum: 29.06.2022
Unser Zeichen: N-PB - RVO
Ihre Zeichen: BPlan-208F-TÖB-4-2/Sch
Ihr Schreiben vom: 19.05.2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14a "Laubanger-Einkaufs-Zentrum LEZ"

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C
Ihr Zeichen: BPlan208F-TÖB-4-2/Sch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg für den o. g. Bebauungsplan 208 F mit integriertem Grünordnungsplan.

Stellungnahme Strom-, Gas- und Wasserversorgung:

Seitens der Strom- Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Einwände.
Sämtliche vorhandenen Versorgungsleitungen/-Kabel der Stadtwerke Bamberg sowie vorhandene Hausanschlussleitungen/-Kabel dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden.
Bei Änderung der Bausubstanz sind während der durchzuführenden Tiefbauarbeiten die vorhandenen Versorgungsleitungen /-Kabel und Anlagen der Stadtwerke Bamberg zu sichern und vor Beschädigungen und Beeinträchtigung zu schützen.

Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX:

Aus Sicht der Glasfaseranbindung bestehen ebenfalls keine Einwände.

Stellungnahme Fernwärmeversorgung:

Die Stadtwerke Bamberg Wärme und Energieerzeugungs GmbH hat keine Bedenken.

Stellungnahme Straßenbeleuchtung:

Zu dem oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH keine Einwände. Für Änderungen der bestehenden Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH zuständig. Die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH tritt aufgrund der umfassenden Verantwortung der Straßenbeleuchtung gemäß dem Straßenbeleuchtungsvertrag als Betreiber der gesamten Straßenbeleuchtung in Bamberg auf. Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.

Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Michael Fiedeldey
Aufsichtsratsvorsitzender:
Oberbürgermeister Andreas Starke

Sitz der Gesellschaft:
Margaretendamm 28
96052 Bamberg
Amtsgericht Bamberg HRB 3863

Sparkasse Bamberg
Hypovereinsbank Bamberg
Fliessbank Bamberg
USt-IdNr.: DE203099254

IBAN: DE18 7705 0000 0000 0050 82
IBAN: DE51 7702 0070 0003 8821 87
IBAN: DE29 7933 0111 0001 0210 90
Gläubiger-ID: DE23ZZZ00000435570

BIC: BYLADEM1SKB
BIC: HYVEDEMM411
BIC: FLESDemm

Stellungnahme ÖPNV:

Das Gelände ist durch die Haltestelle „Laubanger OBI“ sehr gut an den ÖPNV angebunden. Es bestehen keine Bedenken gegenüber einer Umsetzung des Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Bamberg
Energie- und Wasserversorgungs GmbH

Michael Fiedeldey
Digital unterschrieben
von Michael Fiedeldey
Datum: 2022.06.29
11:00:23 +02'00'

Dr.-Ing. Michael Fiedeldey
Geschäftsführer

Rainer Voll
Digital signiert von Rainer Voll
DN: cn=Rainer Voll, ou=611
Ort: Bamberg
Datum: 2022.06.29 09:53:41
+02'00'

i.V. Rainer Voll
Sachgebietsleiter

Kennedy, Brita

Von: Schäfer, Silvia
Gesendet: Dienstag, 28. Juni 2022 11:29
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: AW: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F
Anlagen: Stellungnahme Amt 311 - Laubnanger 208F.pdf

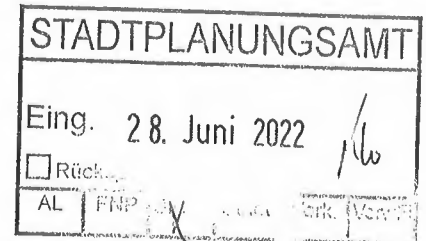
Sehr geehrter Herr Schön,
 in Anlage die Rückmeldung der Verkehrsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Silvia Schäfer

Stadt Bamberg
 Straßenverkehrsamt
 Verkehrsbehörde

Moosstraße 65
 96050 Bamberg
 Tel.: 0160 94450776 (Mo-Fr 08.30 – 11.30 Uhr) oder
 Tel.: 0951 87-2210
 Fax: 0951 87-888-2269
 E-Mail: verkehrsbehoerde@stadt.bamberg.de oder
 E-Mail: silvia.schaefer@stadt.bamberg.de



Von: Verkehrsbehoerde Postfach <verkehrsbehoerde@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 11:21
An: Lamprecht, Nicole <Nicole.Lamprecht@stadt.bamberg.de>; Schmidt, Robert <Robert.Schmidt@stadt.bamberg.de>
Betreff: WG: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

Von: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 06:27
An: Verkehrsbehoerde Postfach <verkehrsbehoerde@stadt.bamberg.de>
Betreff: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 28. Juni 2022					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi



31/311

Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F
für den Bereich Laubanger 14 und 14 a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“
Vorhabenbezogener Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Bauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)
Teilweise Änderung des Bauungsplanes Nr. 208 C
 Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
 Baugesetzbuch (BauGB)

- I. Zu dem geplanten Vorhaben kann auf Grund der vorgelegten Planungen folgende Stellungnahme bzw. Anregungen gegeben werden:

Die Zufahrt und der Zugang zum Grundstück, sowie die Auswirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Anzumerken ist im derzeitigen Bestand die unterschiedliche Bauart/Ausgestaltung der Ein-/Ausfahrten über den Gehweg.

Die Grundstückszufahrten (Gehwegüberfahrten) sollen grundsätzlich so ausgestaltet sein, dass diese durch die bauliche Beschaffenheit optisch gleich entlang des gesamten Gehwegs erfolgen. Dies erhöht die Erkennbarkeit und Akzeptanz der Sorgfaltspflicht auf den Fußgängerverkehr.

- II. In das


Amt 61 – Herr Schön

- III. Befördert am: 28.06.2022 (per Mail)

- IV. **ZA – Laubanger**

Bamberg, 28.06.2022

Amt 31/311


 Silvia Schäfer

Schön, Christoph

Von: Schwarze, Andrea
Gesendet: Freitag, 20. Mai 2022 08:51
An: Schön, Christoph
Betreff: WG: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

STADTPLANUNGSAMT						
Eing. 20. Mai 2022 <i>AL</i>						
<input type="checkbox"/> Rücksprache						
AL	FNP	BR	Jan	Stadt	Verk.	VerwFi

Von: Görl, Matthias (aelf-ba) <Matthias.Goerl@aelf-ba.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 20. Mai 2022 08:50
An: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Betreff: AW: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

Sehr geehrte Frau Schwarze,

das AELF Bamberg verzichtet auf eine Stellungnahme, da landwirtschaftliche Belange nicht berührt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Görl

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg
 L 2.2 Sachgebiet Landwirtschaft
 Schillerplatz 15
 96047 Bamberg

Tel. 0951/86 87-1288
 Fax: 0951/86 87-1217
matthias.goerl@aelf-ba.bayern.de



Von: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 06:20
An: AELF-BA-poststelle (aelf-ba) <poststelle@aelf-ba.bayern.de>
Betreff: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

Von: Krüger, Michael
Gesendet: Donnerstag, 2. Juni 2022 15:33
An: Schwarze, Andrea; Postfach Stadtplanungsamt; Schön, Christoph
Cc: Postfach Bauberatung; Stenglein, Robert
Betreff: AW: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier
 Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F
Anlagen: A61_BPI208F_LEZ_020622.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme des Amte 62/D zur Kenntnis und weiteren Verwendung.

Viele Grüße

Michael Krüger
 Techn. Amtsrat
 Stadt Bamberg
 Bauordnungsamt/Denkmalpflege
 Untere Sandstraße 34
 96049 Bamberg
 Tel.: 0951 87-1685
 Fax.: 0951 87-1914
 E-Mail: Michael.Krueger@Stadt.Bamberg.de

STADTPLANUNGSAMT						
Eing. 09. Juni 2022 <i>mb</i>						
<input type="checkbox"/> Rücksprache						
AL	FNP	BP	an	Stadt	Verk.	VerwFi



Von: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 06:21
An: Krüger, Michael <Michael.Krueger@stadt.bamberg.de>
Betreff: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

STADT BAMBERG Postfach 11 03 23 96031 Bamberg

BEBAUUNGSPLANUNG

Bauordnungsamt
 Abteilung Denkmalpflege
 Amt 62 - D

BAULEITPLANUNG
 Untere Sandstraße 34
 96049 Bamberg
 Stadtplanungsamt@
 stadt.bamberg.de
www.bamberg.de
 BIC BYLADEM1SKB
 IBAN DE7377050000
 0000000018

Aktenzeichen Auskunft erteilt Zi.-Nr. Telefon (0951) Telefax (0951) Datum

**Bebauungsplan Nr. 208 F
für den Bereich Laubanger 14 und 14a „Laubanger-Einkaufs-Zentrum – LEZ“,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan,
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB),
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C**
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)

- I. Mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung 208 F sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortentwicklung des „Laubanger Einkaufszentrums LEZ“ in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort geschaffen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Grenzen des Stadtdenkmals (Art. 1 Abs. 3 BayDSchG), innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler (Art. 1 Abs. 2 BayDSchG).

Bau- und Bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung somit nicht berührt und stehen insofern dieser nicht entgegen.

- II. In das Amt 61 z. w. Verwendung

Bamberg, 02.06.2022
Bauordnungsamt/Denkmalpflege
I.A.

Michael Krüger

ALB	Stadt Bamberg Baureferat	bR
WV		zA
	24. Juni 2022	Contr

Bayernwerk Netz GmbH, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg

Stadt Bamberg, Stadtplanungsamt
Sachgebiet Bebauungsplanung
Untere Sandstr. 34

96049 Bamberg

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 27. Juni 2022 <i>16</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Bamberg
Hallstadter Straße 119
96052 Bamberg
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Holger Dojan
Netzbau Bamberg
T +49 9 51-3 09 32-3 60
M +49 1 71-3 06 58 53
holger.dojan@bayernwerk.de

Stadt Bamberg, Bebauungsplan Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14a "Laubanger Einkaufs-Zentrum - LEZ", Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C
Ihr Schreiben vom 19.05.2022, Ihr Zeichen: BPlan208 F-TÖB Herr Schön-4-2/Sch

Datum
21. Juni 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine zusätzlichen Belange unseres Unternehmens betroffen sind.


Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.08.2021.

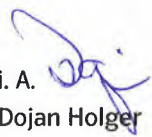
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Bamberg

i. V. 
Schneider Carsten

i. A. 
Dojan Holger

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl

Kennedy, Brita

Von: Christina Keidel <keidel.bv.nord@gmx.de>
Gesendet: Mittwoch, 29. Juni 2022 18:54
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: Bebauungsplan Nr. 208 F

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 19. Mai 2022 haben Sie uns um eine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren 208 F und teilweiseänderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C gebeten.

Der Bürgerverein erhebt hierzu keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgerverein Bamberg-Nord St. Otto e.V.

Christina Keidel
1. Vorsitzende

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 30. Juni 2022 <i>AK</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 04. Juli 2022 <i>ju</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BR	Stadt	Vork.	VerwFi

Deutscher Wetterdienst
Wetter und Klima aus einer Hand



Deutscher Wetterdienst - Postfach 20 06 20 - 80006 München

Stadtplanungsamt
Sachgebiet Bebauungsplanung
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechperson:
Frau Doris Richter
Telefon:
069-8062-9766
E-Mail:
pb24.toeb@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24MS/07.59.04/124-
2022
Fax:

UST-ID: DE221793973

München, 01. Juli 2022

Per E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de

Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F
gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 19.05.2022

Guten Tag,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes bedanke ich mich für die Beteiligung beim Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden durch unsere Fachbereiche geprüft.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Es werden keine Einwände erhoben.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Doris Richter
Verwaltungsbereich Süd



www.dwd.de

Dienstgebäude: Helene-Weber-Allee 21 - 80637 München - Tel. 069 / 8062 - 0

Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF1590

Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr.

Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 10700719 KPMG).



Schwarze, Andrea

Von: Hübner, Anja <Anja.Huebner@hwk-oberfranken.de>
Gesendet: Montag, 13. Juni 2022 12:03
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: AW: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen.
 Wir gehen davon aus, dass die Interessen des Handwerks berücksichtigt werden und erachten deshalb eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht notwendig.

Freundliche Grüße

Anja Hübner
 Sachbearbeitung Recht

Handwerkskammer für Oberfranken
 Kerschensteinerstraße 7
 95448 Bayreuth

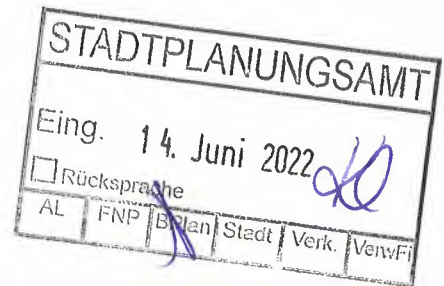
Telefon 0921 910-156
 Fax 0921 910-45156

anja.huebner@hwk-oberfranken.de
www.hwk-oberfranken.de
www.hwk-lernen.de
www.facebook.com/HWKOberfranken

Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Präsident: Matthias Graßmann
 Hauptgeschäftsführer: Reinhard Bauer




Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten, insbesondere zu den Ihnen zustehenden Rechten gemäß Art. 13 DSGVO können Sie unserer Homepage unter www.hwk-oberfranken.de/dsgvo entnehmen oder auf jedem anderen Wege bei uns anfordern.
 Hier finden Sie die Nutzungsbedingungen zur [E-Mail-Kommunikation](#).



Von: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 06:24
An: Hübner, Anja <Anja.Huebner@hwk-oberfranken.de>
Betreff: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F



A 231 Scha

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 08. Juni 2022 					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

**Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich Laubanger
14 und 14a „Laubanger-Einkaufs-Zentrum – LEZ“**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 C

- Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben A 61 vom 19.05.2022

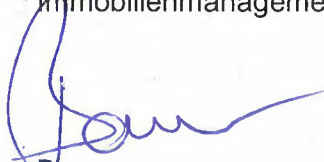
I. Seitens des Amtes 23 bestehen gegen die Planungen keine Einwände.

II. In das

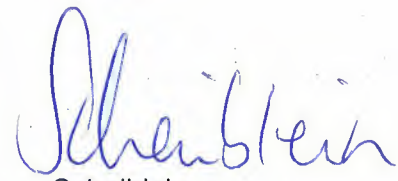
Amt 61

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Bamberg, 30.05.2022
Immobilienmanagement



Bauer



Schaiblein

Kennedy, Brita

Von: krauss@bayreuth.ihk.de
Gesendet: Freitag, 1. Juli 2022 12:38
An: Postfach Stadtplanungsamt; krauss@bayreuth.ihk.de
Cc: cordes@bayreuth.ihk.de; a.zimmermann@bayreuth.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14a "Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ" - Stadt Bamberg



IHK für Oberfranken Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des § 4 BauGB und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 8.10.2021.

Freundliche Grüße

Ursula Krauß
 IHK für Oberfranken Bayreuth
 Bahnhofstraße 25
 95444 Bayreuth
 Tel: 0921886-212

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 04. Juli 2022 <i>AK</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Schön, Christoph

Von: Schwarze, Andrea
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 07:43
An: Schön, Christoph
Betreff: WG: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 19. Mai 2022 <i>plw</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Von: Endres, Stefan <Stefan.Endres@hirschaid.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 07:34
An: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Cc: Homann, Klaus <Klaus.Homann@hirschaid.de>
Betreff: AW: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

Sehr geehrte Frau Schwarze,

vielen Dank für die Übermittlung der Auslegungsunterlagen. Seitens des Marktes Hirschaid werden keine Einwendungen vorgebracht.
Das Vorhaben ist interkommunal in der ARGE abgestimmt.

Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Endres
Bauamtsleiter

Markt Hirschaid
Kirchplatz 6
96114 Hirschaid
Tel.: 09543 8225-30
Handy: 0171/9815374
Fax: 09543 8225-63
E-Mail: stefan.endres@hirschaid.de
Internet: www.hirschaid.de

Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, prüfen Sie bitte, ob dies nötig ist. Umweltschutz geht uns alle an!
Information zum Datenschutz:

Wir nehmen den Schutz Ihrer Daten sehr ernst und haben unsere Datenschutzerklärung den veränderten Datenschutzbestimmungen der DSGVO angepasst. Wenn Sie sich umfassend über die Verarbeitung Ihrer Daten durch uns informieren möchten, sehen Sie bitte jederzeit die Datenschutzhinweise auf unserer Webseite an. www.hirschaid.de

Von: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 06:25
An: Endres, Stefan <Stefan.Endres@hirschaid.de>
Betreff: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

Von: noreply_netzauskunft@pledoc.de
Gesendet: Mittwoch, 1. Juni 2022 12:16
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: Ihre Anfrage Stadt Bamberg: Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14 a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“; Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan; Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch); Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C; Hier: Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 19.05.2022 zum Download:

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Unter folgendem Link erhalten Sie unsere Antwort zu Ihrer Anfrage: Stadt Bamberg: Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14 a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“; Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan; Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch); Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C; Hier: Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 19.05.2022 zum Download:

<https://pledoc-nextcloud.geomagic.io/s/8Kk37dRZXiETbD8>

Dieser Link ist bis zum 21.07.2022 gültig.

Folgende Dokumente sind im Zip enthalten:

20220505491_Stellungnahme_gesamt.pdf[2]

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 01. Juni 2022					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Achtung: Bitte antworten Sie nicht auf diese E-Mail! Bei Fragen zur Netzauskunft wenden Sie sich an Netzauskunft@pledoc.de

Mit freundlichen Grüßen

PLEDOC GmbH

Gladbecker Straße 404 • D-45326 Essen

www.pledoc.de

netzauskunft@pledoc.de

Online-Leitungsauskunft:

www.bil-leitungsauskunft.de

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

Amtsgericht Essen HRB 9864

Ist der Empfänger dieser Nachricht nicht der Adressat dieser E-Mail, darf er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben, reproduzieren oder auf andere Weise nutzen. Eine entsprechende Unterlassungsverpflichtung gilt auch für seine Mitarbeiter und/oder Empfangsbevollmächtigten.

The information contained in this message is confidential or protected by law. If you are not the intended recipient, please contact the sender and delete this message! Any unauthorized copying of this message or unauthorized distribution of the information contained herein is prohibited.

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 01. Juni 2022					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VenwFi

PLEDOC

Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Stadtplanungsamt Bamberg
Sachgebiet Bebauungsplanung
Andrea Schwarze
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

zuständig Sarah Christin Beinrott
Durchwahl 0201/3659-186

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
BPlan-208 F-TÖB -4-2/Sch	19.05.2022	PLEdoc	20220505491	31.05.2022

Stadt Bamberg: Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14 a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“; Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan; Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch); Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C; Hier: Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

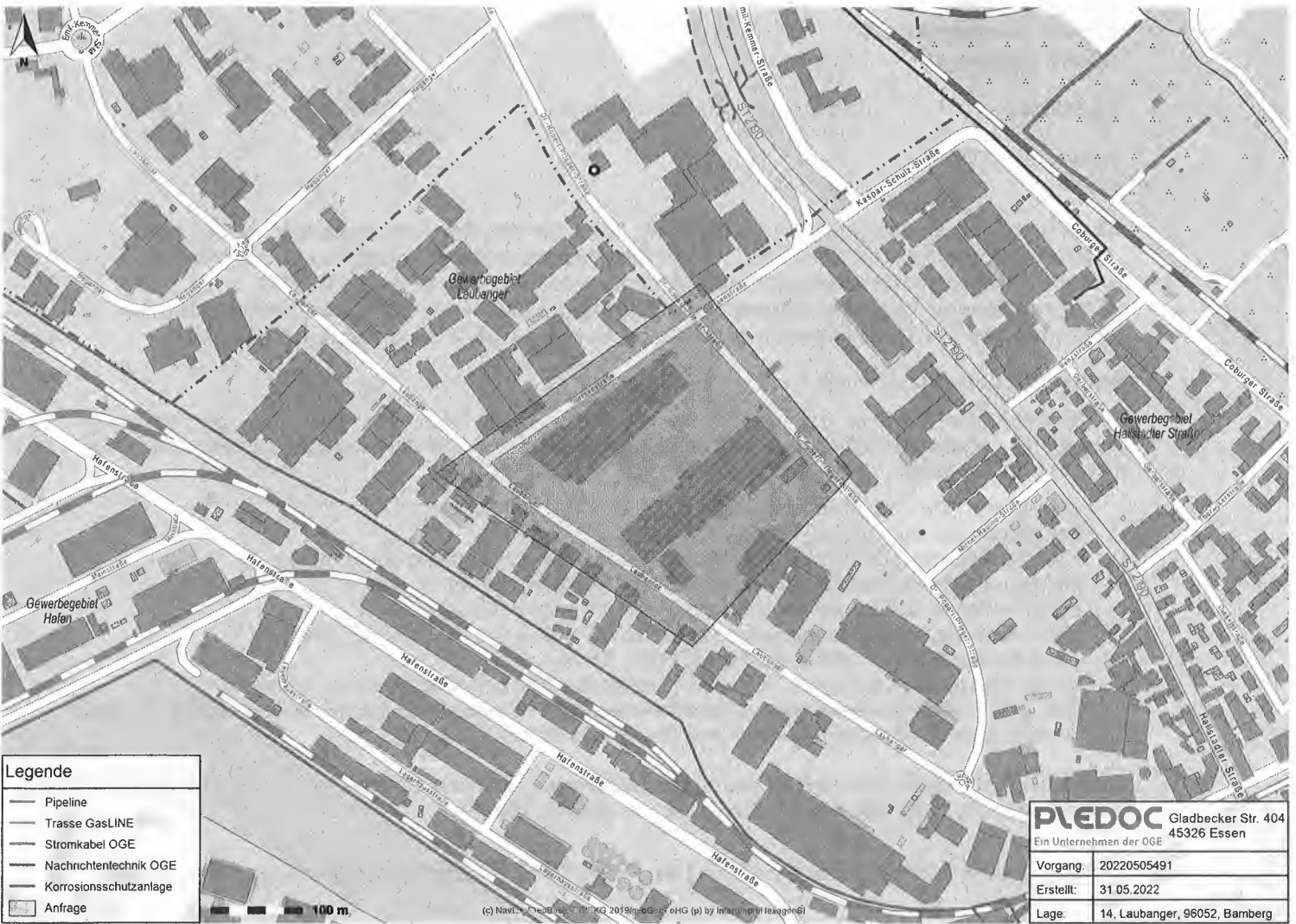
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
82-9001 AU 8020





(c) NavInfo, 2019. Alle Rechte vorbehalten. © 2019 NavInfo-GIS-IT OHG (p) by Infrimap/Itakogel

Schön, Christoph

Von: Schwarze, Andrea
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 13:37
An: Schön, Christoph
Betreff: WG: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 20. Mai 2022 <i>fw</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BP	Plan	Stadt	Verk. VerwFi

Von: Pierdzig, Frank (RMFR) <Frank.Pierdzig@reg-mfr.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 12:54
An: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Betreff: AW: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

Sehr geehrte Frau Schwarze,

gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Auflagen aus luftrechtlicher Sicht sind nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Pierdzig

Regierung von Mittelfranken
 - Luftamt Nordbayern -
 Flughafenstraße 118
 90411 Nürnberg
 Tel.: 0911 52700-32
 Fax: 0911 52700-50
 E-Mail: frank.pierdzig@reg-mfr.bayern.de
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#). Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.

Von: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 06:25
An: Pierdzig, Frank (RMFR) <Frank.Pierdzig@reg-mfr.bayern.de>
Betreff: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

STADT BAMBERG Postfach 11 03 23 96031 Bamberg

BEBAUUNGSPLANUNG

Luftamt Nordbayern
 Regierung von Oberfranken
 Flughafenstraße 118
 90411 Nürnberg

BAULEITPLANUNG
 Untere Sandstraße 34
 96049 Bamberg
 Stadtplanungsamt@
 stadt.bamberg.de
www.bamberg.de
 BIC BYLADEM1SKB
 IBAN DE7377050000
 0000000018



Gewerbeaufsichtsamt

ALB	Stadt Bamberg Baureferat	bR
WV	27. Mai 2022	zA
		Contr
62	61	

Regierung von Oberfranken, Postfach 1754, 96407 Coburg

Stadt Bamberg
Bauordnungsamt - Stadtplanungsamt
Technisches Rathaus
Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 27. Mai 2022					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BRlan	Stadt	Verk.	VerwFi

BS 2575/2022-C

Frau Michler
(0921) 604 - 2227
(0921) 604 - 2202
218

silke.michler@reg-ofr.bayern.de

23.05.2022

Ihr Zeichen

Datum Ihrer Nachricht

Unser Zeichen

Ansprechpartner

Telefon

Telefax

Zimmer

E-Mail

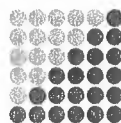
Datum

**Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 208 F
Für den Bereich Laubanger 14 und 14a „Laubanger- Einkaufs-
Zentrum- LEZ“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Laubanger 14 und 14a „Laubanger- Einkaufs- Zentrum- LEZ“ bestehen keine Bedenken.


Dipl.-Ing.(FH) Michler
Gewerberätin



Bayerische
Gewerbeaufsicht

Dienstgebäude/Postanschrift
Oberer Bürglaß 34-36, 96450 Coburg
Alle Buslinien

Telefon 0921 604-0
Telefax 0921 604-2202
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

STOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg



Von: Schwarze, Andrea
Gesendet: Mittwoch, 25. Mai 2022 15:52
An: Schön, Christoph
Betreff: WG: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 27. Mai 2022 <i>AS</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Von: Weinkauf, Nadine <Nadine.Weinkauf@lra-ba.bayern.de> **Im Auftrag von rpv**
Gesendet: Mittwoch, 25. Mai 2022 15:02
An: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Betreff: AW: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

Sehr geehrte Frau Schwarze,

gegen die vorliegende Planung der Stadt Bamberg bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände.
Wir bitten dies zu vermerken. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Nadine Weinkauf

Regionaler Planungsverband
Oberfranken-West
Ludwigstraße 23
96052 Bamberg

Tel +49 951 85205
Fax +49 951 858205
www.oberfranken-west.de
rpv@lra-ba.bayern.de

Von: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 06:26
An: rpv <rpv@lra-ba.bayern.de>
Betreff: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

Schön, Christoph

Von: Schwarze, Andrea
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 08:57
An: Schön, Christoph
Betreff: WG: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 19. Mai 2022 <i>KL</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VenwFi

Von: Steger, Karin <Karin.Steger@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 08:57
An: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Betreff: AW: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

Sehr geehrte Frau Schwarze,

vielen Dank für die Beteiligung. Das Amt 51, Stadtjugendamt, hat keine Einwände oder Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen

Karin Steger
 Stadtjugendamt Bamberg
 Stellvertretende Amtsleiterin
 Promenadestraße 2a
 96047 Bamberg
 Tel.: 0951/871533
 Fax: 0951/871962

Von: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 06:27
An: Jugendamt <jugendamt@stadt.bamberg.de>
Betreff: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F

STADT BAMBERG Postfach 11 03 23 96031 Bamberg

BEBAUUNGSPLANUNG

Stadtjugendamt
Amt 51

BAULEITPLANUNG
 Untere Sandstraße 34
 96049 Bamberg
 Stadtplanungsamt@
 stadt.bamberg.de
 www.bamberg.de
 BIC BYLADEM1SKB
 IBAN DE7377050000
 0000000018

Aktenzeichen	Auskunft erteilt	Zi.-Nr.	Telefon (0951)	Telefax (0951)	Datum
BPlan-208 F-TÖB Herr Schön -4-2/Sch		205	87-1632	87-888- 1966	19.05.2022

Schumm, Melanie

Von: Karl-Heinz.Puelz@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 25. Mai 2022 09:57
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: Bebauungsplan Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14a
 „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 25. Mai 2022 <i>KL</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

**Ihr Schreiben BPlan-208 F-TÖB -4-2/Sch vom 19.05.2022
 Bebauungsplan Nr. 208 F
 für den Bereich Laubanger 14 und 14a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)
 Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C
 Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
 (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information.

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08 F mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Laubanger 14 und 14a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“ haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
 Karl-Heinz Pülz

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
 Technik Niederlassung Süd
 Dipl. Ing. (FH) Karl-Heinz Pülz
 PTI 14, Referent Team Betrieb1
 Memmelsdorfer Str. 209a, 96052 Bamberg
 +49 951 88-7140 (Tel.)
 +49 171 5639235 (Mobil)
 E-Mail: karl-heinz.puelz@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Kennedy, Brita

Von:Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>**Gesendet:**

Freitag, 1. Juli 2022 13:52

An:

Postfach Stadtplanungsamt

Betreff:Stellungnahme S01170727, VF und VFKD, Stadt Bamberg, BPlan-208 F-TÖB
-4-2/Sch, Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14
und 14 a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“, Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 04. Juli 2022 <i>AL</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 NürnbergStadt Bamberg - Stadtplanungsamt - Sachgebiet Bebauungsplanung - Andrea Schwarze
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01170727

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 01.07.2022

Stadt Bamberg, BPlan-208 F-TÖB -4-2/Sch, Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich
Laubanger 14 und 14 a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.05.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von
Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich
keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von
Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Von: Schwarze, Andrea
Gesendet: Montag, 23. Mai 2022 09:33
An: Schön, Christoph
Betreff: WG: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F: Stellungnahme

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 25. Mai 2022 					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Von: Höfner, Ingeborg <Ingeborg.Hoefner@stadt.bamberg.de>

Gesendet: Montag, 23. Mai 2022 09:32

An: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>; Schön, Christoph <Christoph.Schoen@stadt.bamberg.de>

Betreff: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung - hier Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F: Stellungnahme

**Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F
für den Bereich Laubanger 14 und 14 a „Laubanger Einkaufs-Zentrum-LEZ“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)**

Zum Schreiben des Amtes 61 vom 19.05.2022; Az.: BPlan208 F-TÖB-4-2/Sch

Hallo Andrea,
sehr geehrter Herr Schön,

Zum vorgenannten Bebauungsplanverfahren 208 F ist aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht nichts zu veranlassen.

Viele Grüße

Höfner Ingeborg

Stadt Bamberg
Fachbereich Baurecht/Zentrale Beschaffungs- und Vergabestelle
Sachbearbeiterin Erschließung
Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg

Tel.: 0951/87-1611

Fax: 0951/87-1978

E-Mail: ingeborg.hoefner@stadt.bamberg.de



**Bebauungsplan Nr. 208 F
für den Bereich Laubanger 14 und 14 a
„Laubanger-Einkaufs-Zentrum – LEZ“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C**

- Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

- I. Das Stadtplanungsamt bat das Zentrum Welterbe Bamberg (ZWB) um Stellungnahme zu o.g. Verfahren.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 7209 und 7212 liegen nicht innerhalb des Welterbebereichs „Altstadt von Bamberg“ und auch nicht in seiner Pufferzone. Eine mögliche Beeinträchtigung der visuellen Integrität des UNESCO-Welterbes durch das o.g. Bebauungsplanverfahren ist nicht zu erwarten.

Aus fachlicher Sicht des ZWBs steht der aktuellen Planung nichts entgegen.

- II. In das

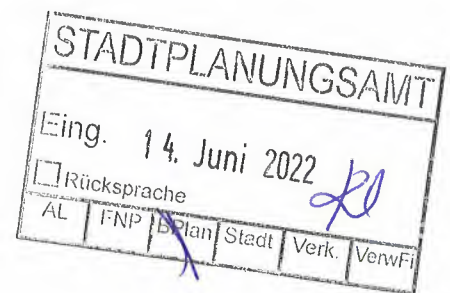
Amt 61

mit der Bitte um Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung.

- III. In Kopie

4/ZWB

mit Auslaufvermerk z.d.A.



8. Juni 2022
4/ZWB

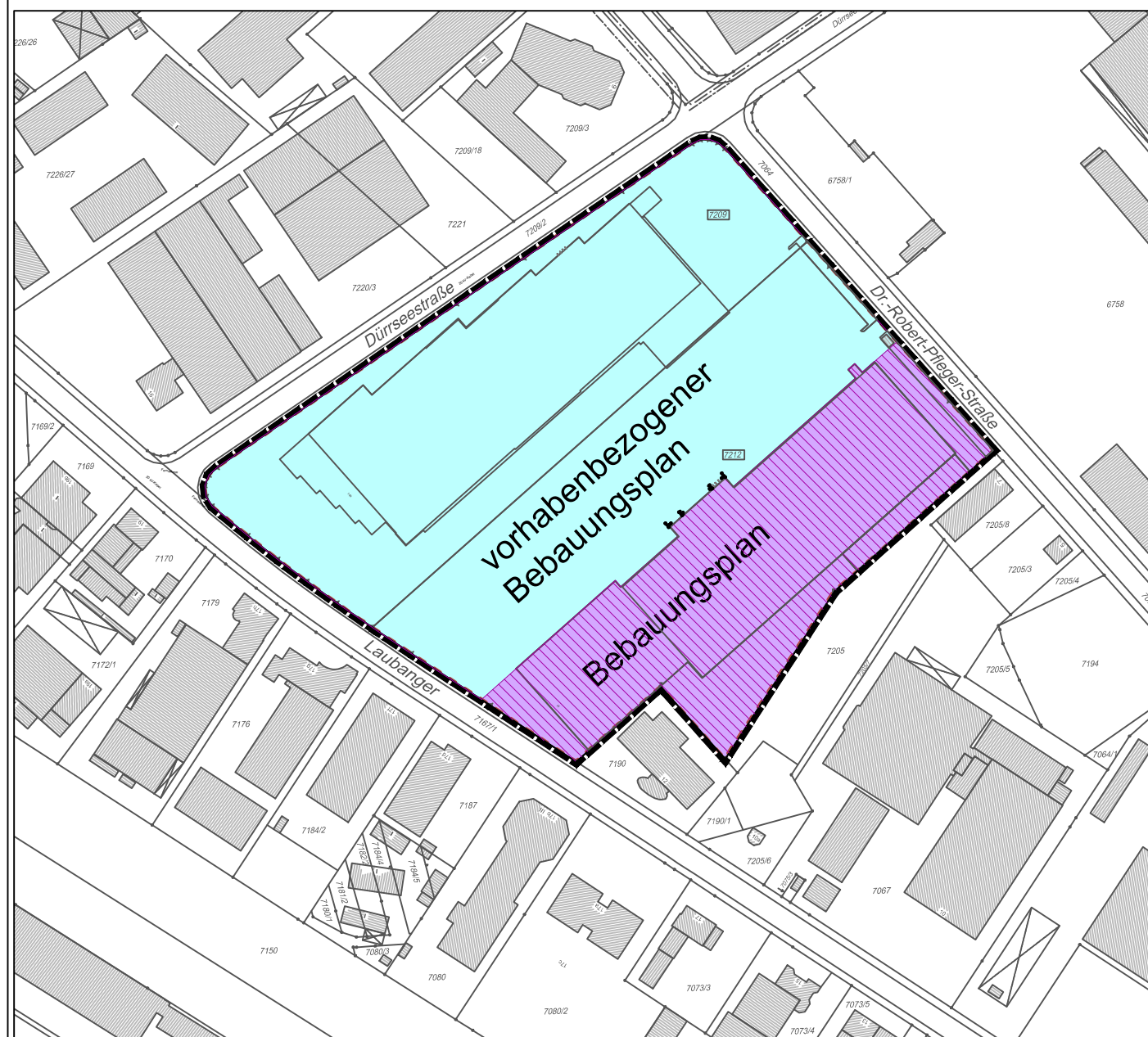
Diana Büttner



Die Stadt Bamberg erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den nachfolgenden Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text als

Satzung

**Planeinschnitt
Planungsübersicht**



ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 (1) 1 BauGB)

- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel
- SO 1 1.1 Bau- und Gartenmarkt **max. 11.000 m² VK**
davon: - Zentrenrelevante Randsortimente **max. 800 m² VK**
- SO 2 1.2 Laubanger-Einkaufs-Zentrum (LEZ) **max. 7.100 m² VK/GRF/FSF**
davon: Zentrenrelevante Sortimente **max. 4.600 m² VK**
Die Summe der Verkaufsfläche für die nachfolgend genannten Sortimente darf diesen Wert von max. **4.600 m² VK** nicht überschreiten. Zusätzlich darf die Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente folgende Werte nicht überschreiten.
- Baby- und Kinderartikel/Spielwaren max. 2.100 m² VK
 - Elektroartikel max. 2.980 m² VK
[Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushalts elektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film]
 - Brillen und Zubehör/ opt. Erzeugnisse max. 770 m² VK
 - Uhren und Schmuck max. 360 m² VK
- je nachfolgender Einzelnutzung max. 1.500 m² VK
- Bekleidung
- Bücher
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Kosmetika und Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Sport- und Campingartikel
- davon: Nahversorgungsrelevante Sortimente **max. 2.120 m² VK**
- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
 - Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Schnittblumen
 - Zeitungen, Zeitschriften

- davon: Nicht-zentrenrelevante Sortimente **max. 7.100 m² VK**
- Autoteile und Autozubehör
 - Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
 - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
 - Boote und Zubehör
 - Fahrräder und Zubehör
 - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
 - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
 - Leuchten und Zubehör
 - Möbel, Küchen
 - Zoartikler, Tiere
- davon: - Fläche für Gastronomie **max. 250 m² GRF**
- Fläche für Freischank **max. 150 m² FSF**
- (VK = Verkaufsfläche, GRF = Gastraumfläche, FSF = Freischankfläche)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 (1) 1 BauGB und §17 BauNVO)

- 0,6 2.1 Grundflächenzahl (GRZ); bezogen auf den Geltungsbereich
GRZ 1 = nur Gebäude
0,9 GRZ 2 = alle Versiegelten Flächen und Gebäude
- (1,2)** 2.2 Geschossflächenzahl; bezogen auf den Geltungsbereich
- GH 11,0 m 2.3 Gebäudehöhe 11,0 m bezogen auf FOK EG

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9 (1) 2 BauGB)

- a 3.1 Abweichende Bauweise
- 3.2 Baugrenzen - Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
Grenzbebauung ist zulässig

4. ZUFahrTEN, FLÄCHEN FÜR StEllPLätze, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§9 (1) 4 BauGB)

- Fläche für Stellplätze, Lastenfahräder, Fahrräder, Behindertenstellplatz, Einkaufswagen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg wird der Stellplatzbedarf im Geltungsbereich mit einem Schlüssel von 1 Stellplatz je 20 m² (1:20) Verkaufsfläche festgesetzt. Details hierzu können dem Anhang 5 der Begründung (Stellplatznachweis) entnommen werden.
- Zufahrt

5. GRÜNFLÄCHE
(§9 (1) 15 BauGB)

- Private Grünfläche

6. IMMISSIONSSCHUTZ
(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Zuge der Genehmigung künftiger Nutzungen ist für jedes einzelne Vorhaben im Geltungsbereich nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft die gemäß TA Lärm einzuhaltenen Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

7. PFLANZ- UND ERHALTUNGSgebOTE
(§9 (1) 25 BauGB)

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen (Arten und Mindestqualitäten siehe Anhang 4 der Begründung) gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Ihre Lage ist nicht bindend.
- 7.2 Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzqualitäten (-größen) auszuführen. Als Mindestpflanzqualität gelten:
- Hochstamm, H, 3xv, mB., StU 18 - 20 cm
 - Heister, Hei, 2xv., 200 - 250 cm (mit und ohne Ballen)
 - Solitär, 3xv., 150 - 200 cm (mit und ohne Ballen)
 - Sträucher, vStr. 3 - 4 Tr., 80 - 100 cm (Wurzeln bzw. Container C3)
- 7.3 Der unter die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung) fallende Baumbestand ist vor unzulässigen Maßnahmen gem. §4 Baumschutzverordnung zu schützen. Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.
- 7.4 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu treffen.
- 7.5 Nicht anderweitig genutzte Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen mit einer Dachneigung von bis zu 10% sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht darf 5 cm nicht unterschreiten.
Anderweitige Nutzungen sind:
- Parkierungsflächen
 - Oberlichter
 - Solare Nutzung

- 7.6 Pflanzgebote für Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung
Ungeliederte, fensterlose Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen, je 10 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Bei Gerüstkletterpflanzen sind entsprechende Rankkonstruktionen am Gebäude vorzusehen. Die Mindestgröße der Pflanznischen für Kletterpflanzen beträgt 0,5 m².
- 7.7 Die Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans sind im Sinne der hier getroffenen Festsetzungen umzusetzen.
Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Planung.

8. VERSORgUNGSLEITUNGEN

- Fernwärme, 20 kV-Kabel

9. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Diese Flächen sind von Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

10. BAULICHE GESTALTUNG

- 10.1 Als Dachform wird ausschließlich das Flachdach bis max. 10° Dachneigung festgesetzt.
- 10.2 Die Dachflächen des SO1-Bereiches sind als Gründach auszuführen/zu erhalten.
- 10.3 Die Teilfläche des Daches im Bereich SO2, die nicht für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt ist, ist mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie gemäß den Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan auszustatten.
- 10.4 Dachaufbauten sind von der Gebäudewand soweit einzurücken, damit sie selbst keine neuen Abstandflächen generieren.
- 10.5 Die Zwischenbereiche zweier, senkrecht aufeinander stoßender Stellplatzflächen sind zur Erhöhung der Versickerungsrate so auszubilden, dass Regenwasser vor Ort versickern kann.

11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Änderung
- 11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Sortimente
- 11.3 Bereich Bebauungsplan

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl 1 | Geschossflächenzahl |
| Grundflächenzahl 2 | Gebäudehöhe |
| Bauweise | |
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende bauliche Anlagen mit Hausnummern
 - Geplante bauliche Anlagen
 - Beleuchtung
Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).
 - Kabelbestandspläne
Bauausführende Firmen müssen vor Arbeitsbeginn Einsicht in alle betroffenen Kabelbestandspläne nehmen.
 - Bodendenkmäler
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg-Stadtarchäologie anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung.
 - Vorschriften und Merkblätter
Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen sind folgende Merkblätter zu beachten:
- Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserversorgung, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches)
- Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3
- die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV -A3 und CC2, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 208 F treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 208 C innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

Regelwerk / Normen
Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 07.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2021 hat in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2021 hat in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2022 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom, wird hiermit ausgefertigt.

Bamberg,
.....
Andreas Starke
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

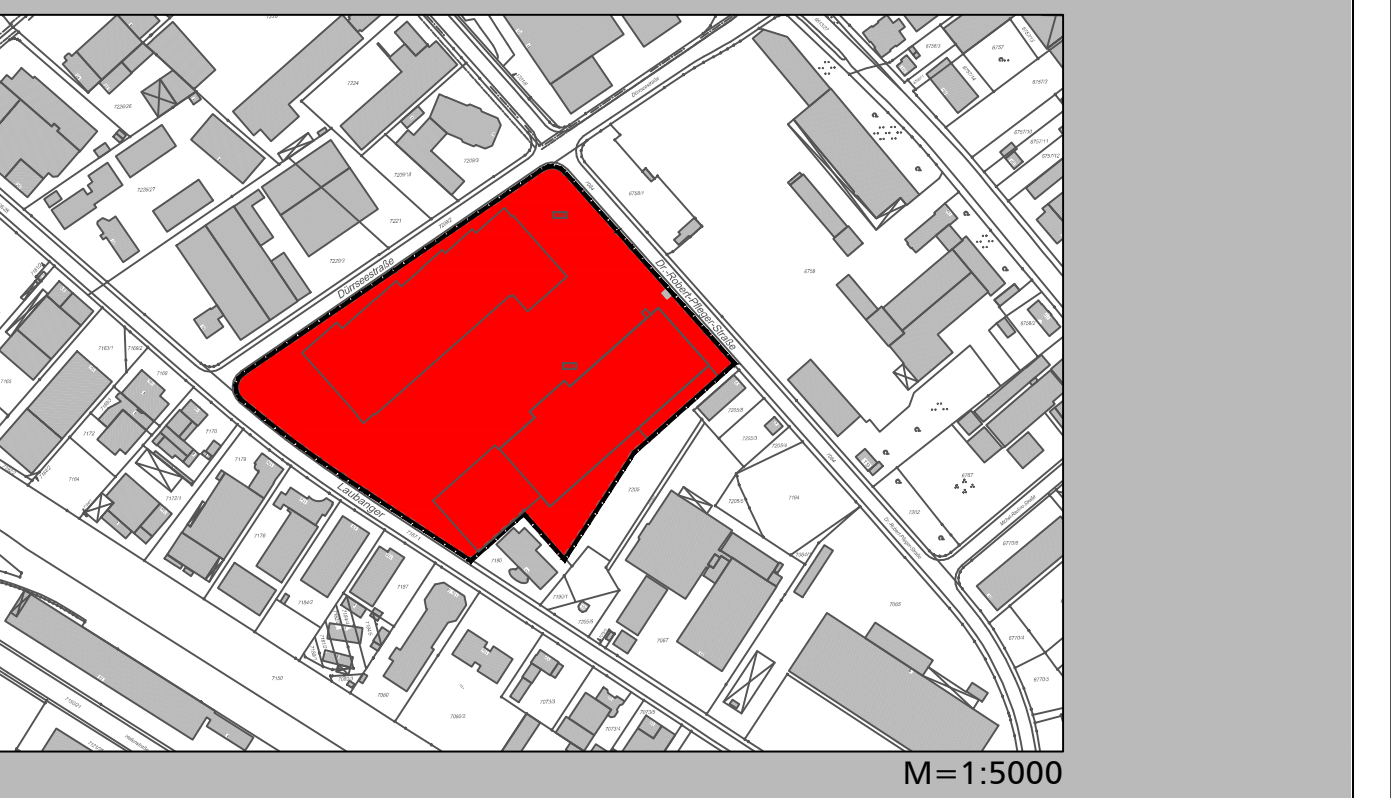
Bamberg,
.....
Stadtplanungsamt

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 208
Blatt: 85-22



208 F vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Laubanger-Einkaufs-Zentrum";
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C,
mit integriertem Grünordnungsplan

SATZUNG



Bamberg, 26.10.2022

**Baureferat
Stadtplanungsamt**

Thomas Beese Achim Welzel Bearb.: F. Schönfelder
Baureferent Amtsleiter Gez.: C. Backhaus

W:\20016 FIM_VBGP_208F_Fachmarkt_Laubanger\Aktuelle Planung\BGP 208 F-14.dwg 11.10.2022

BEGRÜNDUNG

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 F
mit integriertem Grünordnungsplan
„Fachmarkt Laubanger“**

mit Teiländerung des Bebauungsplans 208 C

in Verbindung mit

Vorhaben- und Erschließungsplan „LEZ“

Stadt Bamberg

Satzung vom 26.10.2022

Quelle: *Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung,
Stand 2020*

1 ANLASS DER PLANUNG

Das Fachmarktzentrum am Laubanger an der Stadtgrenze zu den Handels- und Gewerbeflächen des Laubangers auf Hallstadter Flur durchläuft seit geraumer Zeit einen Trading-Down-Prozess durch abnehmende Nutzungsdichte und Nutzungsqualität und entspricht sowohl in Kubatur, Architektur und baulicher Ausgestaltung als auch von der Nutzungsstruktur her nicht mehr den heutigen und zukünftigen Anforderungen. Ausschlaggebend für die Planung ist die Wiedernutzbarmachung des weitgehend leerstehenden Bestandes, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu korrigieren und neue Perspektiven für zukünftige Nutzer aufzuzeigen und somit einen voll erschlossenen Einzelhandelsstandort im Bamberger Norden neu zu beleben.

Angedacht ist eine Revitalisierung des Objektes mit neuen Läden, der Integrierung eines Lebensmittelmarktes, die Ansiedelung von Gastronomie sowie die Sicherung der über den bereits rechtswirksamen Bebauungsplan formulierten Ziele. Daneben wird für den südlichen Teil, der heute mit einem Baumarkt besetzt ist, eine neue planungsrechtliche Sicherung erreicht. Dabei ist bestimmt worden, den südlichen Teilbereich des Baukörpers und seiner angegliederten Freiflächen im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes zu sichern. Der nördliche Teilbereich mit dem künftigen Laubangereinkaufszentrum (LEZ) einschließlich der Parkieranlagen soll in seiner baurechtlichen Sicherung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anhang 1) und Abschluss eines Durchführungsvertrags fixiert werden.

Als Vorhabenträger und Investor tritt auf:

*FIM Grundbesitz 4 Alpha GmbH
Luitpoldstraße 48b
96052 Bamberg.*

Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Gesamt-Immobilie und agiert mit den Sparten Immobilien und Vermietung als Hauptschwerpunkte bundesweit. Das Unternehmen verfügt über eine breite Erfahrung auf dem Gebiet der Entwicklung und Revitalisierung von Brach- und Konversionsflächen. Für den südlichen Teilbereich liegt ein ausreichend befristeter Mietvertrag vor, der die vorhandene Nutzungsstruktur sichert. Im Norden des Geltungsbereichs sind für das geplante Laubangereinkaufszentrum Umstrukturierungs- und Neuansiedlungsabsichten für den zu sanierenden Baukörper geplant.

Der Vorhabenträger ist willens und in der Lage, das Projekt durchzuführen und verfügt über die entsprechenden Flächen.

Das geänderte Baurecht wird durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen. Dabei findet § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung, da hier eine innerstädtische Entwicklungsfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird und die städtebaulichen Ziele über einen Bauleitplan formuliert werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet. Wegen der geplanten Veränderung der Bebauungsstruktur wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Bamberg und im Interesse einer umfassenden und ausgewogenen Berücksichtigung möglichst aller Belange, vor allem hinsichtlich einer umfassenden Beteiligung der Bevölkerung, auf

die Reduzierung der Verfahrenslänge gemäß § 13 Abs. 2 Nr. BauGB verzichtet. Dies bedeutet, dass bereits in einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie einer Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen zur Planung eingeholt werden. Dies sorgt für einen effizienten Austausch der zuständigen Fachbehörden und sorgt gegenüber der Bürgerschaft für eine maximale Transparenz des Planungsprozesses. Für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs kommt der Angebotsbebauungsplan nach § 30 BauGB zum Tragen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen und mit Sondernutzungen belegten Flächen in einem Stadtquartier, dessen Bedeutung nicht nur für die Stadt sondern auch für das Umland durch Einrichtungen wie Lebensmittel-, Elektro- und sonstigen Märkten, einem Einkaufszentrum und gewerblichen Strukturen geprägt ist. Das Gebiet wird über ÖPNV-Haltestellen erschlossen und ist ansonsten sehr komfortabel an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz von Straßen angebunden.

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnet die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, und für den Vorhaben- und Erschließungsplan das Architekturbüro Bornhofen, Bamberg, Verantwortung.

2 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PROBLEMLAGE

2.1 Planerische Vorgaben

Die Stadt verfolgt mit der Planung des Vorhabenträgers die Umsetzung der Zielsetzungen der höheren Landesplanung von 2013, welche eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung vorschreibt. Durch die teilweise Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache im Innenbereich eines gewachsenen Stadtquartiers wird bestehendes, derzeit nicht genutztes Bauland wieder einer Nutzung zugeführt, vorhandene Infrastruktureinrichtungen werden wirtschaftlich ausgelastet und neue Einzelhandelsflächen geschaffen. Hierbei sollte auch der Ressourcen-schonende Ansatz der Planung nicht außer Acht gelassen werden. Durch die Umnutzung von bereits versiegelter Fläche sowie die Aufbereitung bzw. die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz werden Ressourcen geschont, die ansonsten an anderer Stelle neu erschlossen werden müssten. Somit steht die Planung im Sinn des Zeitgeistes, dem Klimawandel entgegen zu wirken und so wenig Fläche wie möglich neu zu versiegeln.

2.1.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist bereits als *Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel* im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bamberg ausgewiesen. Da die Planung lediglich eine Veränderung der Nutzungsstrukturen im bisher vorgegebenen Rahmen vorsieht, wird keine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich.

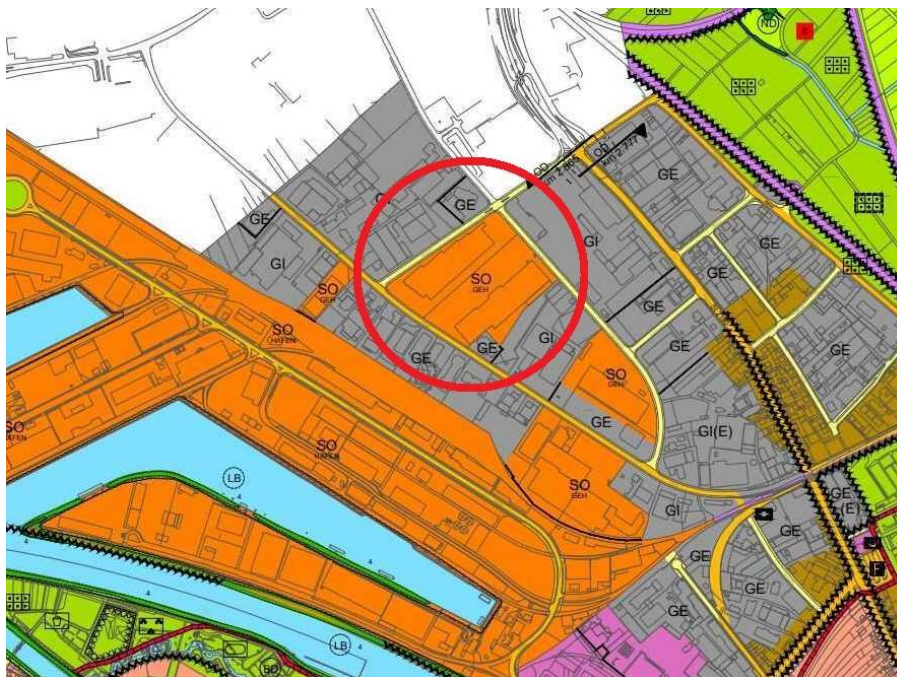


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg 2020; Markierung = Plangebiet

2.1.2 Landschaftsplan

Das Gebiet liegt außerhalb eines Bereichs mit zu verbessernder Grünausstattung. Am Quartiersrand des plangegegenständlichen Gebiets sind Verbesserungen der Grünstruktur durch Baumpflanzungen vorgesehen. Diese Maßnahmen sind bereits zu großen Teilen vorhanden.

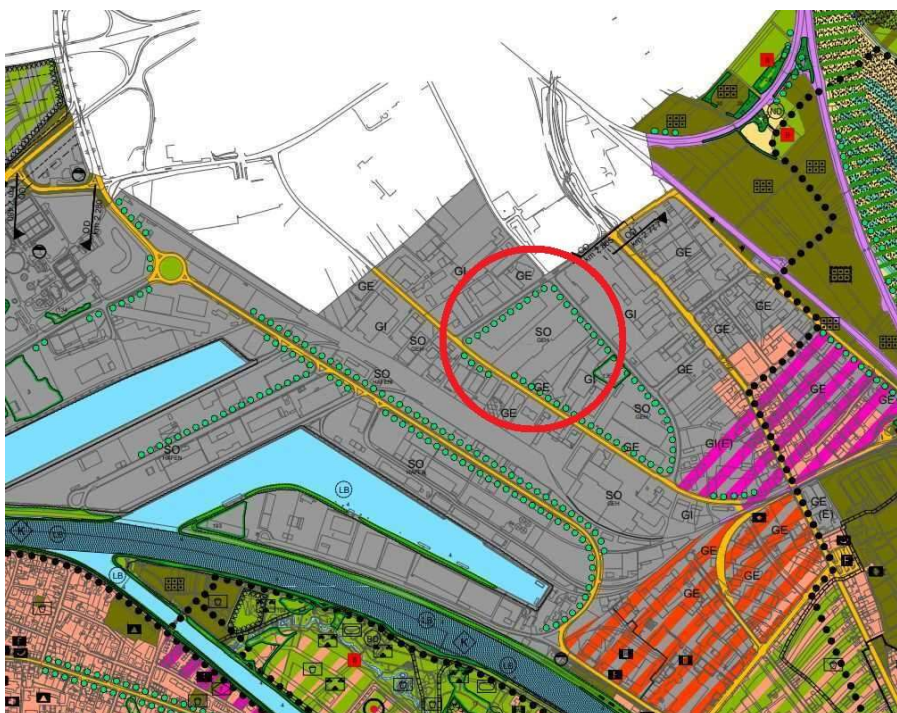


Abb. 2: Auszug Landschaftsplan der Stadt Bamberg 2020, Markierung = Plangebiet

2.2 Rechtliche Ausgangslage

2.2.1 Vorhandenes Baurecht

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Plangebiet bereits Sonderbaufläche ausgewiesen. Änderungen sind deshalb auf dieser Planungsebene nicht angezeigt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gibt es für den Bereich der aufliegenden Planung die Bebauungspläne Nr. 208 C vom 10.10.2001 und 208 E vom 13.09.2019. Diese Planwerke werden, wo sie sich mit dem Geltungsbereich des aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans überschneiden, in ihren Festsetzungen durch die neue Planung ersetzt.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flur-Nrn. 7209 und 7212, Gemarkung Bamberg, sowie der darauf bestehenden Immobilien. Er ist willens und in der Lage, das Vorhaben in der dargestellten Form umzusetzen. Mit potentiellen zukünftigen wie bestehenden Nutzern bestehen entweder vertragliche Vereinbarungen oder es ist das Ziel, solche langfristig abzuschließen.

2.2.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb irgendwelcher planrelevanten Schutzgebiete in einer gewachsenen, gewerblich geprägten Struktur. Die Ziele und Vorgaben der Denkmalpflege sowie des Weltkulturerbes werden durch die Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

2.3 Städtebau - Bestand

2.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Handels- und Gewerbeagglomeration Laubanger, zwischen den Stadtkernen Bamberg und Hallstadt im Nordwesten des Oberzentrums Bamberg.

Südlich bzw. südwestlich, nördlich und östlich grenzen öffentliche Verkehrsflächen (Laubanger, Dürreseestraße, Dr.-Robert-Pfleger-Straße) an. Die sonstigen angrenzenden Bauflächen werden gewerblich genutzt.

Durch die sehr gute verkehrliche Erschließung über Straßen und den ÖPNV ist das Plangebiet für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer gut zu erreichen, die vorhandenen Parkierungsflächen bieten auch für den zu erwartenden Kraftfahrzeug-Verkehr sehr gute Voraussetzungen. Die fußläufige Erreichbarkeit ist ebenfalls durch das bestehende Geh- und Radwegenetz als gut einzuschätzen.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 208 C und 208 E sehen für das plangegegenständliche Gebiet ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel (GEH)* vor. Es wurden gemäß Ergebnis des seinerzeitigen Planungsprozesses zulässige Nutzungen und einzelhandelsrelevante Nebenflächen festgesetzt. Zusätzlich aufgenommen wurde 2019 die *Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Bamberg, 2015*, zur Begrenzung der zulässigen innenstadtrelevanten und sonstigen Nutzungsumfänge.

Der aufliegende Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,58 ha. Die Sonderbaufläche ist vollständig mit zwei Bestandsgebäuden und umfassenden Parkieranlagen bebaut und somit flächenmäßig weitestgehend versiegelt.

Die grundlegende Flächenaufteilung wird, bis auf die nachfolgend beschriebenen Änderungen, beibehalten.

2.3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über den südlich bzw. südwestlich verlaufenden Laubanger, über die nördlich verlaufende Dürreseestraße und über die östlich verlaufenden Dr.-Robert-Pfleger-Straße erschlossen.

Im Bereich Laubanger und Dr.-Robert-Pfleger-Straße befinden sich Zufahrten für den Individualverkehr, entlang der Dürreseestraße und von der Dr.-Robert-Pfleger-Straße werden die Anlieferungszonen beider Gebäudeeinheiten erschlossen.

2.3.4 Vorbelastungen

Für das Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsmomente vor, das Grundstück ist weitgehend überbaut.

3 PLANUNGSZIELE

3.1 Nutzung

Das „Laubanger Einkaufszentrum LEZ“ mit beiden Gebäudekomplexen soll in seiner Funktion als Einzelhandelsobjekt fortentwickelt werden. Es ist weiterhin die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung *„großflächiger Einzelhandelsbetrieb“* vorgesehen.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen mit folgenden maximalen Verkaufsflächengrößen (VK) zulässig:

SO 1	1.1 Bau- und Gartenmarkt	max. 11.000 m² VK
	- davon: -zentrenrelevante Randsortimente	max. 800 m ² VK
SO 2	1.2 Laubanger-Einkaufs-Zentrum (LEZ)	max. 7.100 m² VK

- davon: - Fläche für Gastronomie	max.	250 m² GRF
- davon: - Freischankfläche	max.	150 m² FSF
- davon: - <u>Zentrenrelevante Sortimente</u>	max.	4.600 m² VK
- Baby- und Kinderartikel/Spielwaren	max.	2.100 m ² VK
- Elektroartikel [Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film]	max.	2.980 m ² VK
- Brillen und Zubehör/ opt. Erzeugnisse	max.	770 m ² VK
- Uhren und Schmuck	max.	360 m ² VK
- je sonstige nachfolgende Einzelnutzung:	max.	1.500 m ² VK
- Bekleidung		
- Bücher		
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren		
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren		
- Kosmetika und Parfümeriewaren		
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf		
- Schuhe, Lederwaren		
- Sport- und Campingartikel		
- davon: - <u>Nahversorgungsrelevante Sortimente</u>	max.	2.120 m² VK
- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte		
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel		
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke		
- Schnittblumen		
- Zeitungen, Zeitschriften		
- davon: - <u>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</u>	max.	7.100 m² VK
- Autoteile und Autozubehör		
- Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse		
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren		
- Boote und Zubehör		
- Fahrräder und Zubehör		
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge		
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen		

- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

(**VK** = Verkaufsfläche; **GRF** = Gastronomiefläche; **FSF** = Freischankfläche)

Parken

Für die erforderlichen Pkw-Stellplätze wurde eine Bestandsaufnahme erstellt und die umgenutzten Parkierungsflächen in Abzug gebracht. Im Ergebnis kommt die Berechnung zu folgender Zusammenstellung:

- aktuell vorhandene Stellplätze Kfz (gesamt)	833 Stpl.
- davon für den Baumarkt genehmigt:	439 Stpl.
- davon für das LEZ genehmigt:	394 Stpl.
- künftig geplante Stellplätze Kfz (gesamt)	792 Stpl.
- davon für den Baumarkt vorgesehen:	439 Stpl.
- davon für das künftige LEZ vorgesehen:	350 Stpl.
- durch Lasten-Fahrradstellplätze anrechenbar	3 Stpl.

Um dem steigenden Bedarf an nichtmotorisiertem Verkehr auch für die Zukunft Rechnung tragen zu können, wurden erstmals auch Fahrradstellplätze in erheblichem Maße aufgeplant. Im Ergebnis können so folgende Anzahlen nachgewiesen werden:

- Fahrradstellplätze	80 Stpl.
- davon Lastenfahrrad-Stellplätze	29 Stpl.
<i>Wobei Hiervon 9 Stellplätze als Kompensation für entfallende PKW-Stellplätze herangezogen werden.</i>	

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht einen Teilanbau an der bisherigen Gebäudesubstanz dergestalt vor, dass am süd-östlichen Gebäudekomplex ein Teilanbau von ca. 500 m² erfolgt. Dieser dient später der Unterbringung eines Teils des vorgesehenen Lebensmittelversorgers. Durch diesen Anbau wird der bisher direkte Durchstich zwischen Laubanger und Dr.-Robert-Pfleger-Straße fahrdynamisch unterbrochen und eine Verkehrsberuhigung auf der gesamten Verkehrsfläche herbei geführt. Eine Umfahrung dieses aus der Flucht vorspringenden Bauteils bleibt nach wie vor auch für Lkws möglich.

Durch die Neuaufteilung der Nutzung im Bereich der Verkaufsobergrenzen für die einzelnen Sortimente ergab sich für den Investor die Herausforderung, die vorzuhaltende Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge neu zu bewerten. Bei der Erst-Aufplanung des LEZ vor ca. 20 Jahren wurde eine hohe Anzahl an Stellplätzen angedacht, um die zu erwartenden Verkehrsströme für den Baumarkt, aber auch für die Besucher des Laubanger-Einkaufs-Zentrums und seine verschiedenen

Fachmärkte bereitstellen zu können. Zu diesem Zeitpunkt wurde noch mit einer vollen Auslastung des Parkplatzes mit Kraftfahrzeugen gerechnet, und diese wurden als einzige Anfahr-Möglichkeit in Betracht gezogen.

Im Zeitgeist des Klimawandels und der Mobilitäts-Anpassung werden immer mehr auch die alternativen Fortbewegungsmittel für die Erschließung von Gewerbe- und Handelsgebieten interessant. Wo früher noch davon ausgegangen wurde, dass solche Nutzungseinrichtungen ausschließlich mit dem Auto angefahren werden, hat sich hier in den letzten Jahren ein struktureller Wandel ergeben. Es wird demnach immer mehr Wert darauf gelegt, dass diese Gebiete auch für Fahrradfahrer und Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs zugänglich sind. Um diese Trendwende auch weiterhin zu fördern, wurde bei der städtebaulichen Neuordnung in der Planung die zusätzliche Schaffung von Fahrradstellplätzen fokussiert:

Fahradstellplätze gesamt	80 St.
davon Lasten-Fahrrad-Stellplätze	29 St.

Hierdurch wird der Fahrradverkehr im Vorhabengebiet deutlich gestärkt, da vorher kein einziger Fahrradstellplatz im Umgriff des LEZ und des benachbarten Baumarkts vorgesehen war. Gerade durch die Neuschaffung der Lasten-Fahrrad-Stellplätze werden die Besucher animiert, ansonsten typische PKW-Einkaufsfahrten mit dem Fahrrad zu absolvieren und somit zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und der damit verbundenen Schadstoffbelastung beizutragen.

Unter anderem auch durch die Neuschaffung von Fahrradstellplätzen wird eine Reduktion der vorhandenen PKW-Stellplätze möglich, es wurde unter Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt Bamberg entschieden, dass ein Stellplatz-Schlüssel von 1:20 (1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche) als Ermittlungs-Grundlage für den Standort als vollkommen ausreichend angesehen werden kann. Dies ergibt sich auch in Anbetracht der geringen Auslastung der vorhandenen Stellplätze, die über die letzten Jahre beobachtet werden konnte.

Die jetzige, abzusehende Mieterverteilung sieht eine Verkaufsflächen-Belegung von 7.074 m² vor, was einen Stellplatzbedarf von 350 PKW Stellplätzen ergibt. Zusätzlich dazu kommen noch die bereits genehmigten 439 Stellplätze, die dem OBI-Baumarkt zugeteilt werden. In Summe ist also von 792 bereitzustellenden Stellplätzen auszugehen. Durch die Bereitstellung von 29 Lastenfahrrad-Stellplätzen, können die durch den Neuanbau entfallenden PKW-Stellplätze zum Teil kompensiert werden. So kann mit der Anwendung eines Schlüssels von 3:1 davon ausgegangen werden, dass 3 Lastenrad-Stellplätze einen PKW-Stellplatz ersetzen können. Somit kann der Nachweis der nötigen PKW-Stellplatzzahl von 792 erbracht werden, da durch 9 Lastenrad-Plätze 3 PKW-Stellplätze ersetzt werden.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg von 2014 sind pro 50 PKW-Stellplätzen ein behinderten-gerechter Stellplatz vorzuhalten. Für das geplante Laubanger-Einkaufs-Zentrum ergibt sich daher folgender Bedarf:

PKW-Stellplätze	792
Behindertengerechte Stellplätze (Bedarf laut Stellplatzsatzung)	16
Geplante behindertengerechte Stellplätze	26

Somit werden in der Neuplanung zum Laubanger-Einkaufs-Zentrum 10 behindertengerechte Stellplätze mehr als laut Vorgabe notwendig angeboten.

Details hierzu können der *Anlage 5 Stellplatznachweis* entnommen werden.

Erneuerbare Energien

Auf der Teilfläche des Daches, welche nicht mit Parkierungs-Anlagen belegt ist, wird die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen festgesetzt. Dies dient als Beitrag zum Klimaschutz, da erneuerbare Energien genutzt werden und somit nicht nur der Rohstoffverbrauch reduziert wird, sondern auch ein Beitrag zur CO₂-Einsparung geleistet wird. Eine Darstellung hierzu kann dem beiliegendem Freiflächengestaltungsplan (Anhang 2) entnommen werden.

3.2 Betroffene andere Planungen

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Neuordnung der durch den Geltungsbereich definierten Flächen.

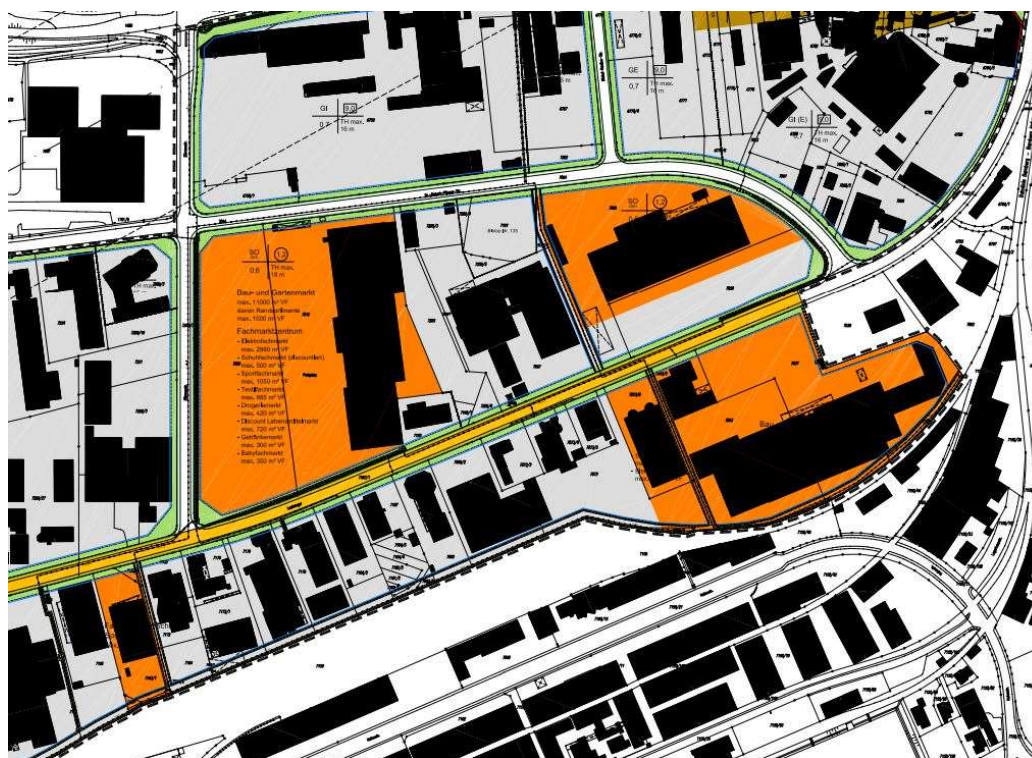


Abb. 3: Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 208 C der Stadt Bamberg

Der aufliegende Bebauungsplan tangiert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 208 C vom 10.10.2001 und den Ergänzungsbebauungsplan 208 E vom 13.03.2019 (rechtswirksame Bebauungspläne Laubanger). Wesentliche Aussagen aus diesen Bebauungsplänen werden in den aufliegenden Plan übernommen und im Sinne der Vorgaben aus den zwischenzeitlich ausgefertigten Baugenehmigungen ergänzt.

Der Bebauungsplan 208 E (siehe nächste Abb.) bezieht sich vorrangig auf die aufgenommene Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Bamberg, 2015, einer allgemein gültigen Definitionsbeschreibung von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentsnutzungen im Einzelhandel.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 208 E der Stadt Bamberg

Alle rechtswirksamen Bebauungspläne sind bei der Stadt Bamberg bei den zuständigen Stellen einsehbar.

3.3 Erschließung

Verkehrerschließung

Das aufliegende Plangebiet ist vollumfänglich erschlossen. Änderungsbedarf ist nicht erkennbar, alle Zufahrten und Andienungen bleiben unverändert.

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV in direkter Quartiersnähe kann als gut bezeichnet werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle Laubanger-Obi der Stadtbuslinie 904 der STWB (Stadtwerke Bamberg).

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt quantitativ und qualitativ ausreichend über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen im Planumgriff.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an den Bestand, der im Umgriff ebenfalls im Trennsystem betrieben wird, kann sichergestellt werden.

Die Schmutzwässer werden dabei dem bestehenden Abwasserkanal im öffentlichen Raum zugeführt.

Das Regenwasser wird gemäß Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes 208 C zu Teilen über das begrünte Dach des südlichen Baukörpers gepuffert oder über die bestehenden Versickerungsflächen zwischen den Parkieranlagen versickert. Überschüssiges Regenwasser wird in den Regenwasserkanal abgeleitet. Die bestehenden Rückhalteanlagen werden weiterhin genutzt und sind im Grunde genommen ausreichend dimensioniert, da sich durch den bisherigen Betrieb keine negativen Auswirkungen eingestellt haben. Die geringfügige Umwandlung einer versiegelten Verkehrsfläche zu einem Baukörper kann dabei vernachlässigt werden.

Die Versickerungsflächen zwischen den Parkierungs-Reihen werden im Zuge des Ausbaus als Grünflächen angelegt, um den neuen und zu erhaltenden Baumpflanzungen mehr Raum für ein langfristig gesundes Wachstum geben zu können. Dabei wird das bestehende Entwässerungssystem nicht verändert, durch die neu geschaffenen Grünflächen zwischen den Parkierungsreihen, aber auch durch die Dachbegrünung kommen noch mehr Flächen zur potentiellen Oberflächenversickerung hinzu.

Leitungsbestand

Im Nordwesten des Planungsgebiets befindet sich eine Fernwärme-Leitung, welche für den Betreiber durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Betriebnahme und Instandhaltung gesichert ist.

Die nordwestlich des Geltungsbereichs verlaufende 20 kV-Leitung ist als nachrichtliche Übernahme im Planeinschrieb dargestellt. Die Schutzzone der Leitung ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

3.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist mit Gebäuden, Erschließungs- und Parkieranlagen überbaut. Die Vorgaben aus der Grünplanung des bisherigen Bebauungsplans werden, soweit sie nicht den zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen widersprechen, übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Mit der Festsetzung von Grünbereichen entlang des südwestlichen, nördlichen und östlichen Randes werden die bestehenden Grünanlagen planungsrechtlich gesichert und im Bestand erhalten.

Des Weiteren werden zwischen den Parkierungsreihen neue Grünstreifen geschaffen, welche ein gesundes Wachstum der neu zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Baumpflanzungen sicherstellen sollen. Dies trägt zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort bei, sorgt aber auch für eine optische Aufwertung der gesamten Anlage.

Durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung an der süd-westlichen Gebäudefassade wird horizontale Begrünung in einem bisher stark versiegelten Gelände geschaffen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist den Unterlagen zur Begründung als Anhang 2 beigelegt.

4 PLANUNGSENTWURF

4.1 Art und Maß der Nutzung

Das bisherige Fachmarktzentrum, nunmehr Laubanger Einkaufszentrum „LEZ“ genannt, bleibt als Bestandsimmobilie im Rahmen der bisherigen Festsetzungen erhalten. Die Vergrößerung der Kubatur im Nordosten stellt die einzige Veränderung der Bausubstanz dar.

Als Art der baulichen Nutzung wird auch weiterhin das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel GEH* festgesetzt.

Die unter Punkt 3.1 dieser Begründung genannten festzusetzenden Planungsinhalte und maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen bilden den rechtlichen Rahmen der Weiterentwicklung des LEZ.

Die Anpassung der Festsetzungen aus den bisher gültigen Bebauungsplänen wurde notwendig, um den heutigen Anforderungen aus dem Einzelhandel gerecht zu werden und einem weiteren Verfall der derzeit größtenteils leerstehenden Immobilie entgegen zu wirken. Mit den neuen Festsetzungen sollen Ansiedlungen von Betreibern aus dem Einzelhandelsbereich entsprechend der Auswirkungsanalyse der GMA (Anhang 3) ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wird durch die Neugestaltung der Fassade und der Außenflächen ein zeitgemäßes Erscheinungsbild geschaffen.

Das künftige LEZ stellt inmitten des Agglomeration-Gebiets am Laubanger einen markanten Gebäudekomplex dar, welcher sich in das benachbarte Nutzungs- sowie Baukonzept einfügt. Momentan sorgt die bauliche Substanz jedoch für eine Minderung der Gesamtqualität des Areals und ist nur noch eingeschränkt dazu geeignet, Einkaufsmöglichkeiten zu offerieren und die daraus entstehenden Kundenströme anzuziehen.

Als Teil des Umnutzungskonzepts der aufliegenden Planung wird auch Raum für mehr Fahrradstellplätze geschaffen. Das Fahrrad als Transportmittel nimmt in dieser Zeit eine immer größere Bedeutung in der Fortbewegung an. Durch die Neuanlage und Gestaltung von Stellplätzen, nicht nur für konventionelle Räder, sondern auch zum Beispiel für Lastenräder, wird den Zeichen der Zeit, welche auf eine Mobilitätsveränderung und -entwicklung setzen, Rechnung getragen.

Durch die Neueinkleidung der Fassadenfront wird die Länge des Gebäudes optisch gemindert und somit geschickt in die Umgebung eingepasst. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen auf dem Parkplatzareal, aber auch entlang der Fassade wird dieser Bereich städtebaulich wirksam gegliedert und lädt gleichzeitig die Besucher ein, sich vor oder nach dem Einkauf noch am Gelände aufzuhalten oder die Schaufenster entlang zu flanieren.

Der übrige überwiegende Teil der Anlage bleibt in seiner Kubatur unverändert, ausgenommen der nordöstliche Teil des Gebäudekomplexes. Hier wird ein Anbau mit einem Vorsprung in östliche Richtung erfolgen, welcher den Eingangsbereich zum späteren Lebensmittel darstellen wird.

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Das Grundstück ist bereits im Bestand mit Gebäuden, Erschließungs- und Parkieranlagen überbaut. Mit den festgesetzten Flachdächern wird neben der Nutzung der obersten Geschossebene als Parkdeck auch die Möglichkeit eröffnet, durch die Anlage einer Photovoltaik-Anlage die Energieeffizienz des Gebäudekomplexes zu steigern und einen Beitrag zum Klimaschutz durch die Vor-Ort-Nutzung von erneuerbaren Energien zu leisten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) wird weiterhin gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208 C mit 0,6 bzw. 1,2 beibehalten. Hinzugefügt wird die GRZ 2, welche die Hauptgebäude mit allen versiegelten und überbauten Flächen abbildet. Für die aufliegende Planung bedeutet dies folgende Festsetzungen:

- **GRZ 1:** **0,6**
- **GRZ 2:** **0,9**
- **GFZ :** **1,2**

Diese Festsetzungen bilden nicht nur die geplante Erweiterung des Gebäudekomplexes für das Laubanger-Einkaufs-Zentrum ab, sondern sorgen auch für eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes mit all seinen Nebenanlagen. Bezugspunkt für die GRZ und die GFZ ist jeweils der gesamte Geltungsbereich des aufliegenden Bebauungsplans.

Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO wird von der Obergrenze der maximal versiegelbaren Fläche von höchstens 0,8 abgewichen. Diese Abweichung ergibt sich aus der Neustrukturierung des bestehenden Areals, welches in seinen baulichen Anlagen aber größtenteils erhalten bleibt und saniert wird. Eine Neuversiegelung findet nicht statt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen aufgenommen worden, die zur Verbesserung der Gesamtsituation aus grünplanerischer Sicht führen werden. Grundlage der Aussagen bildet ein Freiflächengestaltungsplan, der alle grünplanerisch relevanten Planungsziele darstellt.

Die vorgesehene Durchgrünung der Parkieranlage verbessert und erhöht den Durchgrünungsgrad des Plangebietes und trägt maßgeblich zur Entsiegelung vor Ort bei. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurden Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen aufgenommen, die den Bestand sichern und auch Verbesserungen der Grünstrukturen planungsrechtlich fixieren.

Durch die planungsrechtliche Sicherung des Gründachs auf dem bestehenden OBI-Baumarkt und das zusätzliche Vorsehen dieser Dachart auf allen sonstigen, nicht genutzten Dachflächen kann eine dauerhafte Verbesserung des Kleinklimas in dem ansonsten stark urbanisierten und bebauten Bereich geleistet und ein Beitrag zur Regenrückhaltung von Niederschlagswasser vor Ort erreicht werden. Werden Dachflächen nicht anderweitig für Parkierung, bauliche Anlagen oder Photovoltaik / Solarthermie genutzt, werden diese mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Dies verringert die Aufheizung verdichteter Baumassen in innerstädtischen Lagen durch die pflanzliche Verdunstungsleistung und dient zudem der Förderung der biologischen Vielfalt durch das Nektarangebot von Blühpflanzen.

Die an den Außenflächen des Gebäudes vorgesehene Fassadenbegrünung leistet einen bedeutenden Teil zur Verbesserung des Stadtklimas und der Stadtökologie durch die einhergehende Verschattung der Fassade und deren Abkühlung dadurch im Sommer. Des Weiteren werden Schadstoffe aus der Luft gefiltert und gebunden, sowie ein wertvoller Beitrag zur Biodiversität geleistet.

Es sind Festsetzungen getroffen, alle nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzpflanzungen müssen in hochwertigen Pflanzqualitäten erfolgen, wodurch eine gestalterische und ökologische Wirkung zügig erreicht wird.

Neben einer Liste von Pflanzen (Anhang 4 - Pflanzliste) für standortangepasste Gehölze, die Verwendung finden sollten, um den örtlichen Vegetationsbestand adäquat zu ergänzen bzw. höherwertiger zu ersetzen, ist folgende Festsetzung zum Thema Flachdachbegrünung getroffen worden:

- Dachflächen, welche nicht anderweitig als Parkierungsflächen, Oberlichter oder Solare Nutzung genutzt werden sind extensiv zu begrünen. Hier ist eine Substratschicht von mindestens 0,05 m vorzusehen.

Mit der Festsetzung von begrüneten Flachdächern können folgende, positive Effekte erzielt werden:

- Längere Lebensdauer der Dachabdichtung
- Schutz vor UV-Strahlung
- Regenwasserrückhaltung

- Reduzierung der Abwassergebühren als anerkannte „Entsiegelungsmaßnahme“ (in Abhängigkeit der jeweils geltenden Satzungen der Stadt Bamberg)
- Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen
- Verbesserung des Kälte- und Wärmeschutzes
- Fläche von ökologischer Bedeutung, Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Verbesserung des Kleinklimas durch Evaporations- und Transpirationsleistungen
- Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen u. v. m.

Diese Maßnahmen sowie die Festsetzungen von Baumpflanzungen dienen der fachgerechten Ausstattung des Quartiers mit landschaftsgestalterischen und ökologisch wirksamen Elementen.

4.4 Immissionsschutztechnische Festsetzungen

Aufgrund der bereits vorhandenen, konfliktarmen bis -freien Nutzung am Tag und der Tatsache, dass keine neuen, störenden Nutzungen im Gebiet geplant sind, sind weitergehende Untersuchungen der Auswirkungen von Verkehr und Nutzungen nicht notwendig.

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche:

Es sind keine Nutzungen bekannt, die eine über das bisherige Maß hinaus gehende Schutzbedürftigkeit aufweisen. Änderungen sind daher nicht veranlasst.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben.

In Abstimmung mit dem Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg wurde folgende Festsetzung in die Planung mit aufgenommen: *Im Zuge der Genehmigung künftiger Nutzungen ist für jedes einzelne Vorhaben im Geltungsbereich nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft die gemäß TA lärm einzuhaltenden Richtwerte um mindestens 6 dB (A) unterschritten werden.* Durch diese Festsetzung kann auch auf Dauer ein Schutz der Nachbarschaft gewährleistet werden.

5 AUSWIRKUNGEN

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der planerische Eingriff in den bisher weitestgehend versiegelten Bereich bewirkt eine kleinteilige Entsiegelung und somit eine Verbesserung des bisherigen Zustandes für Natur und Landschaft. Die kleinklimatische Situation wird durch die Planung verbessert.

5.2 Grünordnung

Auf die vorhergehenden Ausführungen zur Grünordnung wird verwiesen.

5.3 Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.


Aufgestellt:
Bamberg, 07.07.2021, 28.02.2022
05.08.2022, 18.08.2022
Sf/Re-20.016.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.

Bubholz

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.

Reichelt

Planungsgruppe **S t r u n z**
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39
96052 Bamberg
 0951-98003-0

Schönfelder

Anhang

Anhang 1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 26.10.2022
Anhang 2	Freiflächengestaltungsplan, Stand 26.10.2022
Anhang 3	Auswirkanalyse Umstrukturierung GE-Standort Laubanger vom 28.04.2021 14a
Anhang 4	Pflanzliste
Anhang 5	Stellplatznachweis

Stellplätze EG

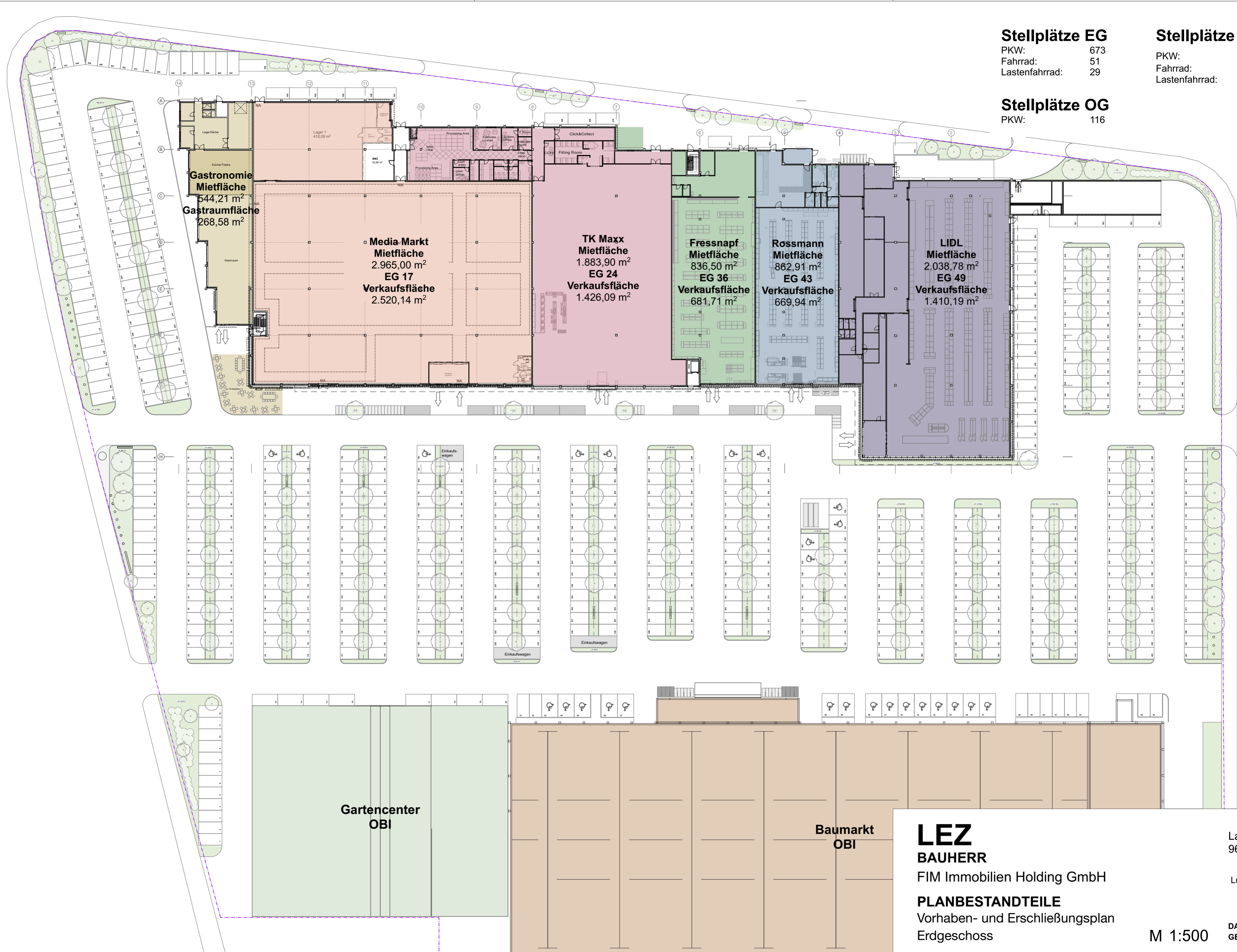
PKW: 673
Fahrrad: 51
Lastenfahrrad: 29

Stellplätze Gesamt

PKW: 789
Fahrrad: 51
Lastenfahrrad: 29

Stellplätze OG

PKW: 116



Gastronomie Mietfläche
544,21 m²
Gastraumfläche
268,58 m²

Media-Markt Mietfläche
2.965,00 m²
EG 17 Verkaufsfläche
2.520,14 m²

TK Maxx Mietfläche
1.883,90 m²
EG 24 Verkaufsfläche
1.426,09 m²

Fressnapf Mietfläche
836,50 m²
EG 36 Verkaufsfläche
681,71 m²

Rossmann Mietfläche
862,91 m²
EG 43 Verkaufsfläche
669,94 m²

LIDL Mietfläche
2.038,78 m²
EG 49 Verkaufsfläche
1.410,19 m²

Gartencenter OBI

Baumarkt OBI

LEZ
BAUHERR
FIM Immobilien Holding GmbH
PLANBESTANDTEILE
Vorhaben- und Erschließungsplan
Erdgeschoss

Laubanger 14
96052 Bamberg

Luitpoldstraße 48 b
96052 Bamberg

DATUM 26.10.2022
GEZ MB

M 1:500

PLANGRÖSSE h = 420 mm b = 594mm

Stellplätze EG

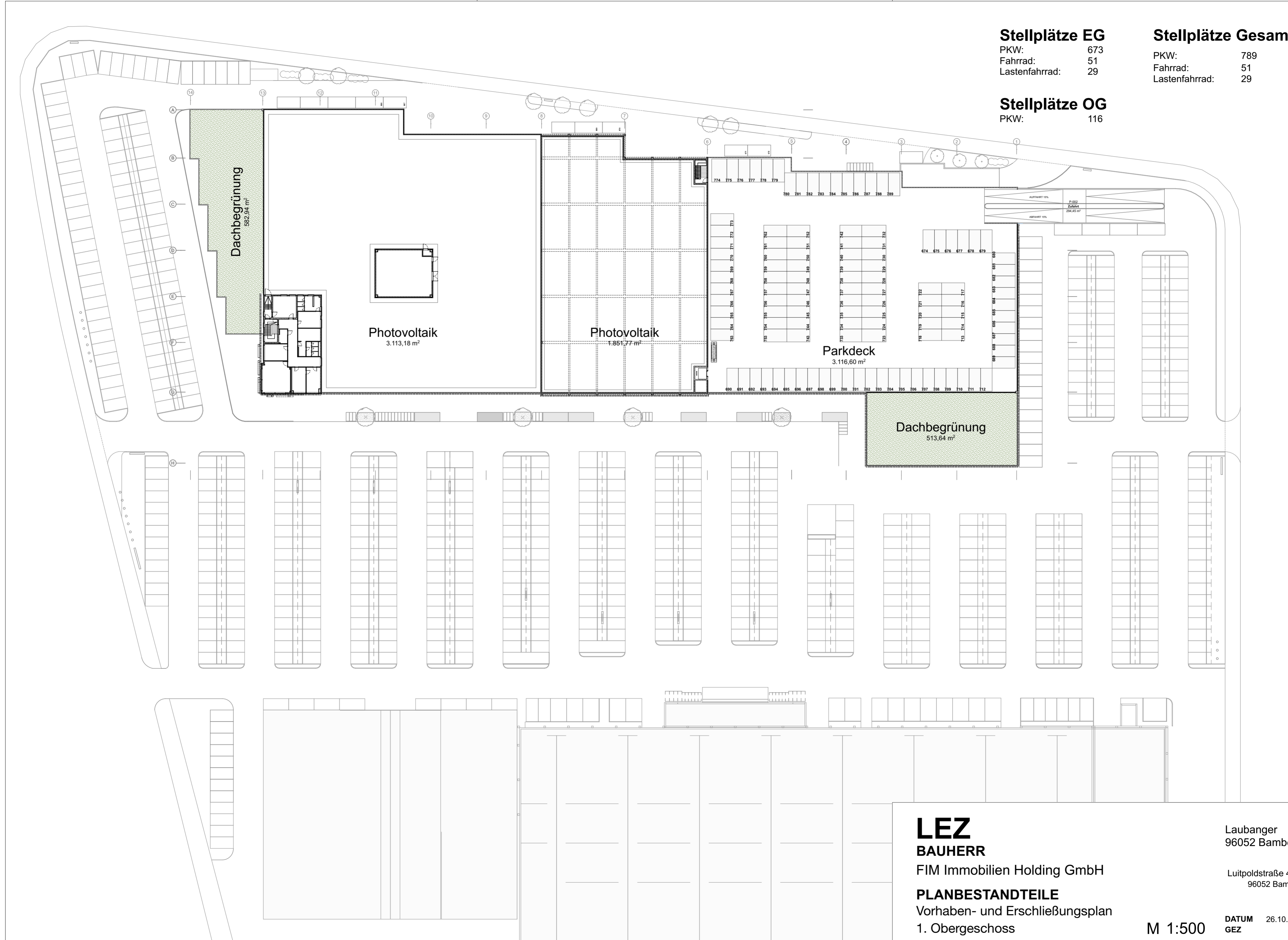
PKW: 673
Fahrrad: 51
Lastenfahrrad: 29

Stellplätze Gesamt

PKW: 789
Fahrrad: 51
Lastenfahrrad: 29

Stellplätze OG

PKW: 116



LEZ

BAUHERR

FIM Immobilien Holding GmbH

PLANBESTANDTEILE

Vorhaben- und Erschließungsplan

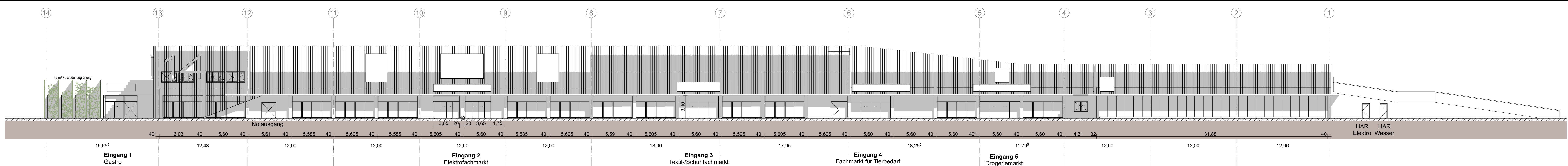
1. Obergeschoss

Laubanger 14
96052 Bamberg

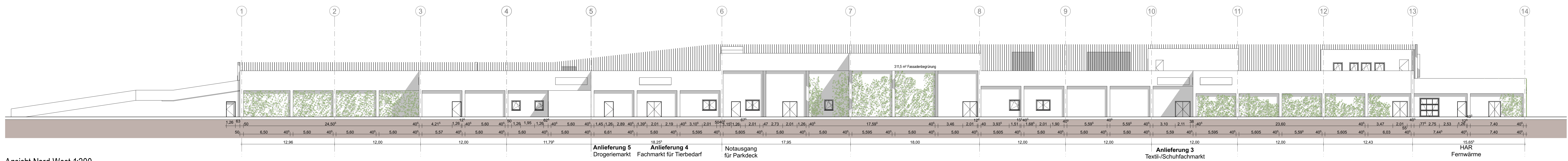
Luitpoldstraße 48 b
96052 Bamberg

DATUM 26.10.2022
GEZ MB

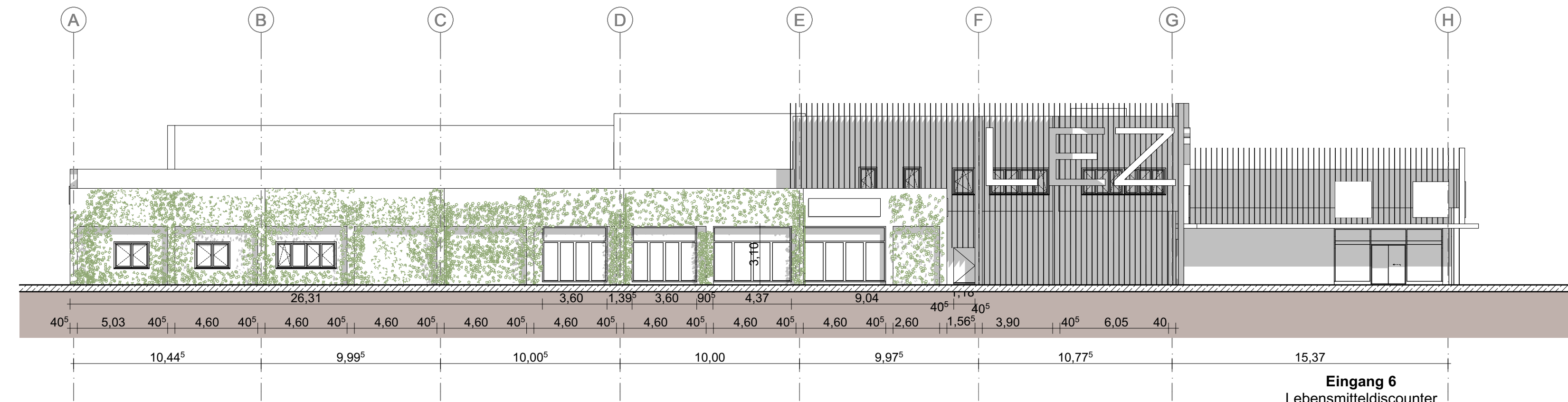
M 1:500



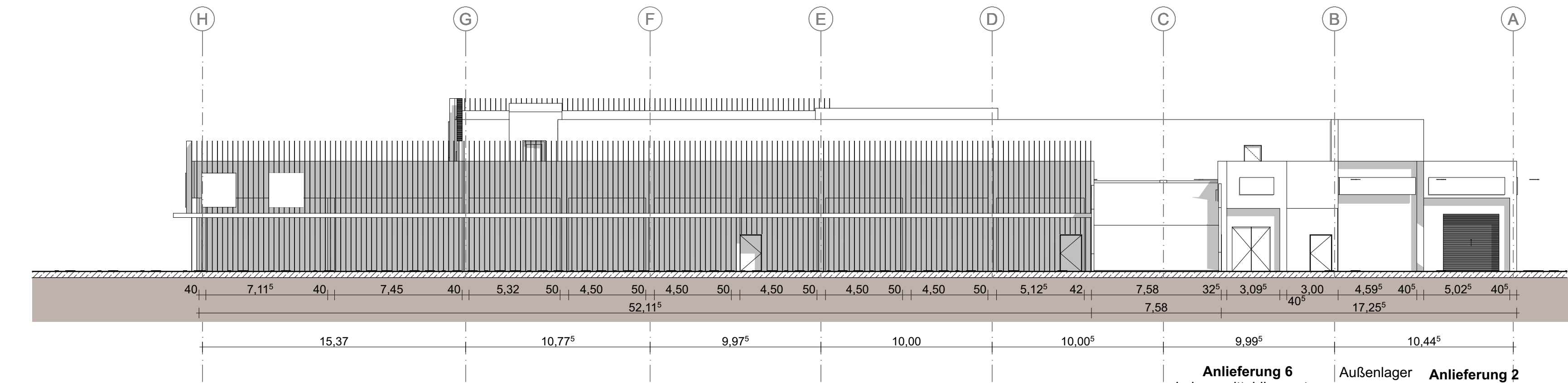
Ansicht Süd-Ost 1:200



Ansicht Nord-West 1:200



Ansicht Süd-West 1:200



Ansicht Nord-Ost 1:200

LEZ
BAUHERR
 FIM Immobilien Holding GmbH

PLANBESTANDTEILE
 Ansichten

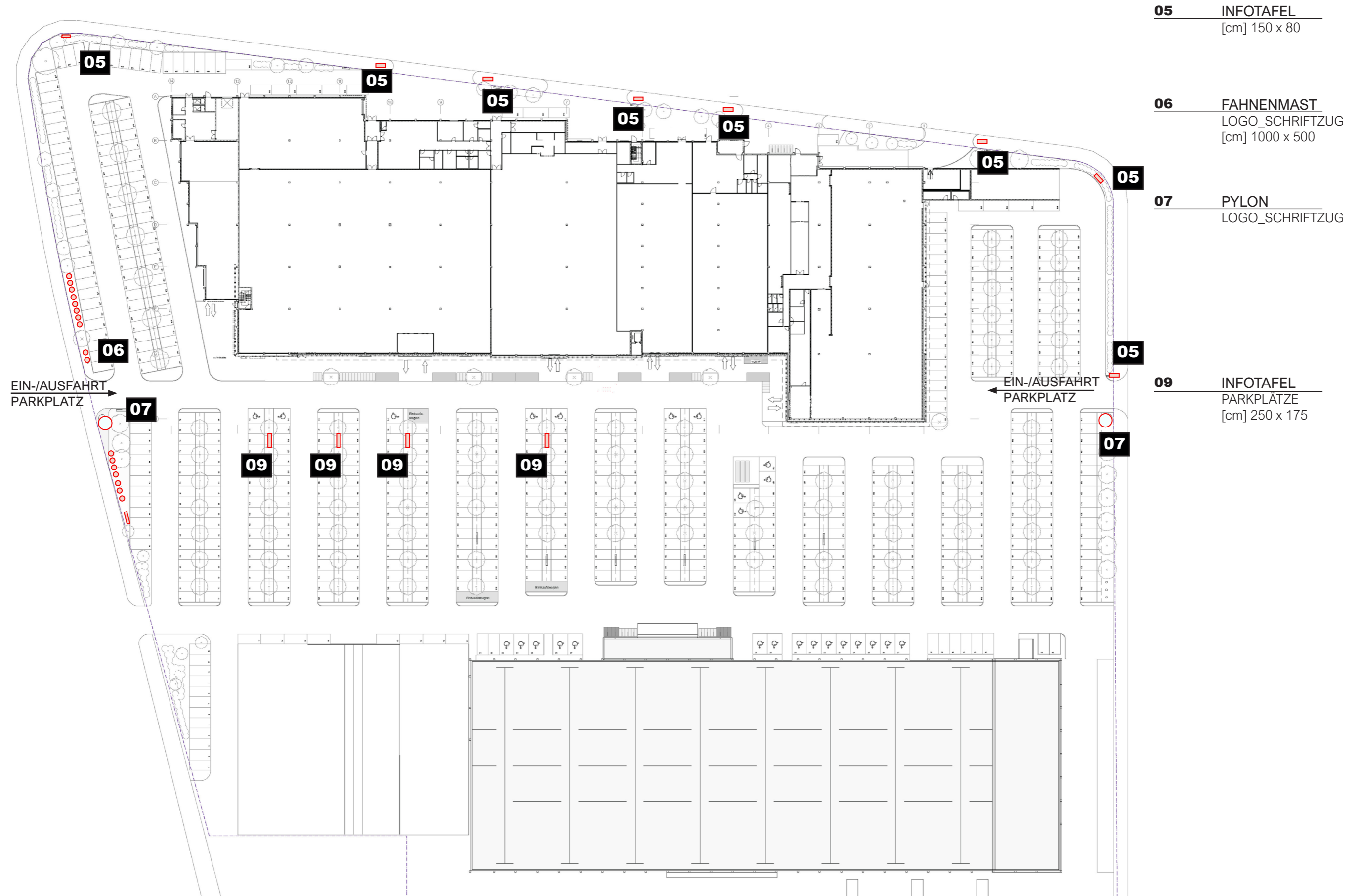
PLANGRÖSSE h = 841 mm b = 1189 mm

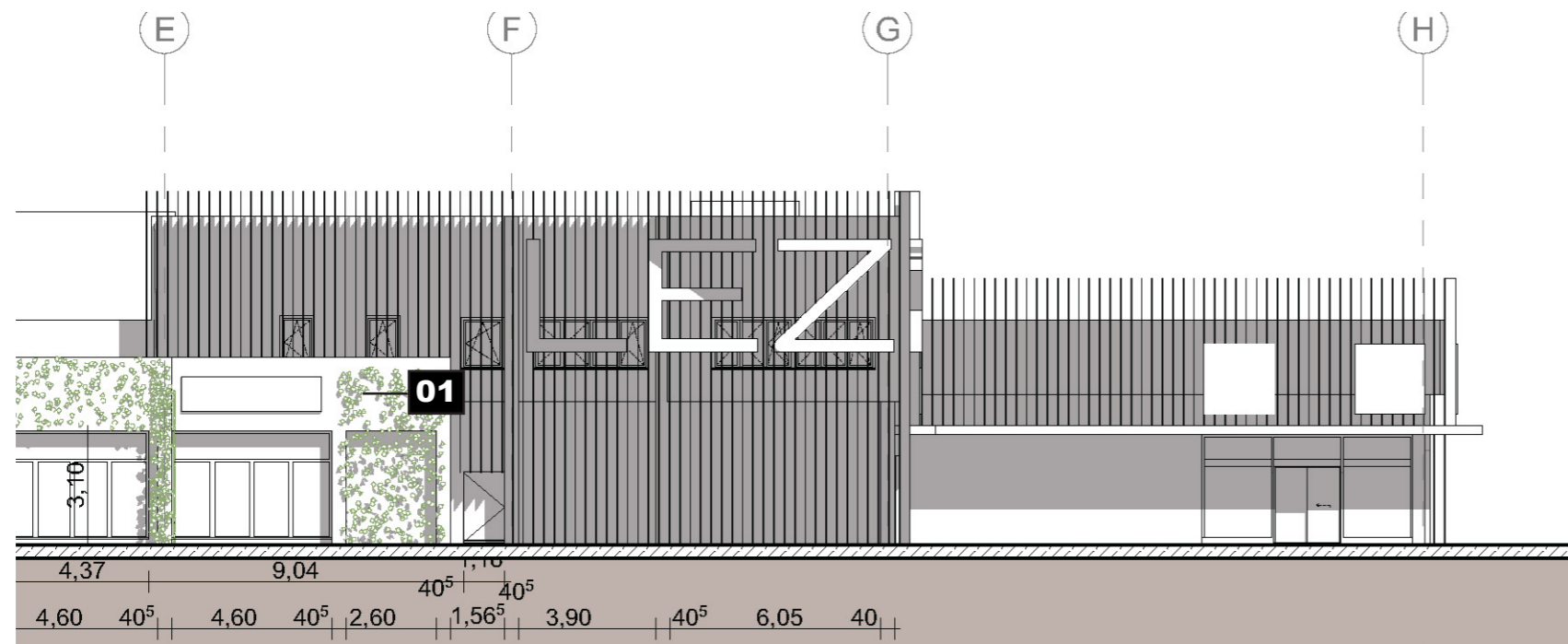
Laubanger 14
 96052 Bamberg

Luitpoldstraße 48 b
 96052 Bamberg

DATUM 26.10.2022
GEZ MB

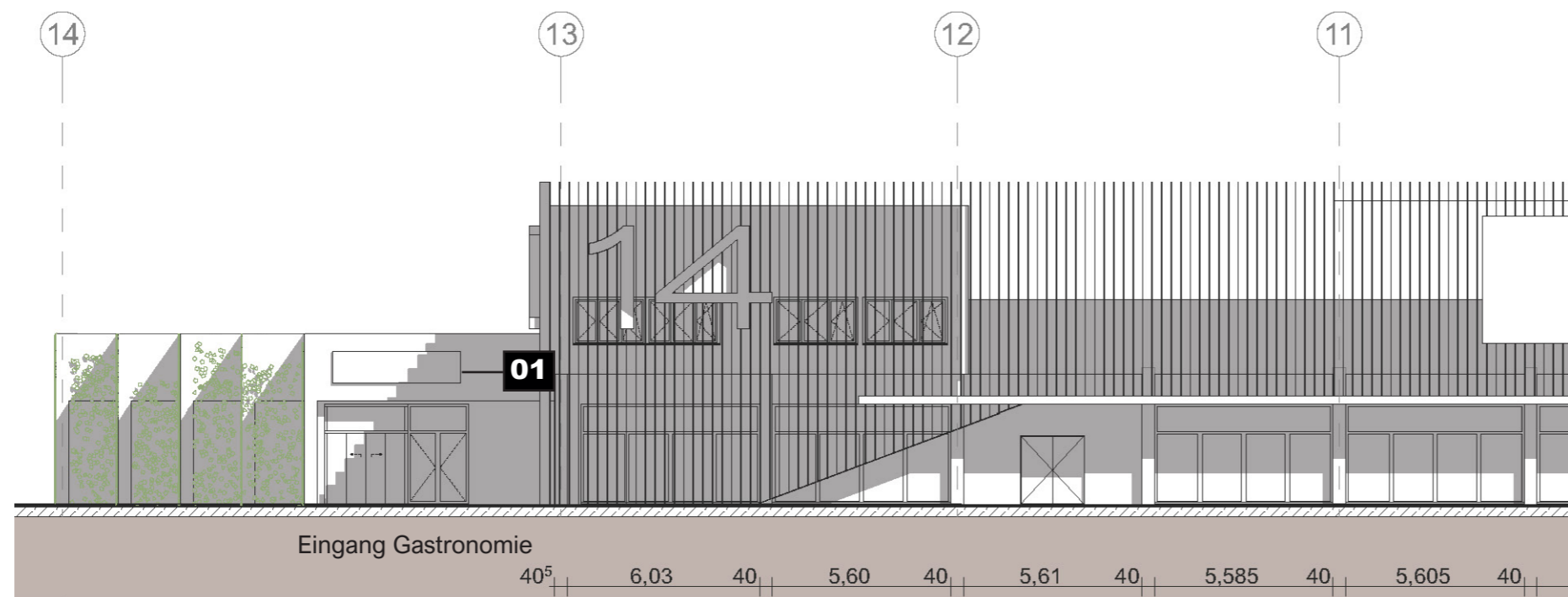
M 1:200





01 WERBETAFEL
 LOGO_SCHRIFTZUG
 GASTRONOMIE
 [cm] 400 x 100

SÜD-WEST ANSICHT



SÜD-OST ANSICHT

01 WERBETAFEL
LOGO_SCHRIFTZUG
GASTRONOMIE
[cm] 400 x 100

06 FAHNENMAST
LOGO_SCHRIFTZUG
GASTRONOMIE
[cm] 1000 x 500

07 PYLON
LOGO_SCHRIFTZUG
GASTRONOMIE



- 01** WERBETAFEL
LOGO_SCHRIFTZUG
ELEKTROFACHMARKT
[cm] 800 x 100

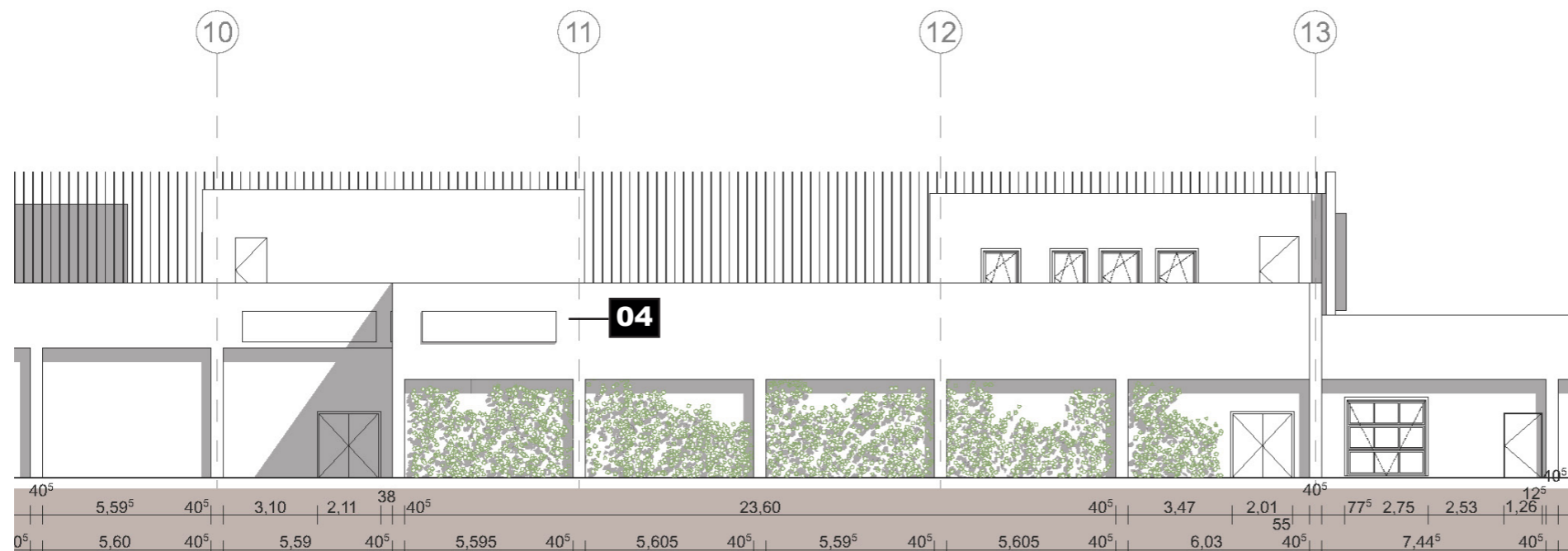
- 02** WERBETAFEL
BILD/VIDEO
ELEKTROFACHMARKT
[cm] 600 x 350

- 03** WERBETAFEL
BILD
ELEKTROFACHMARKT
[cm] 300 x 400



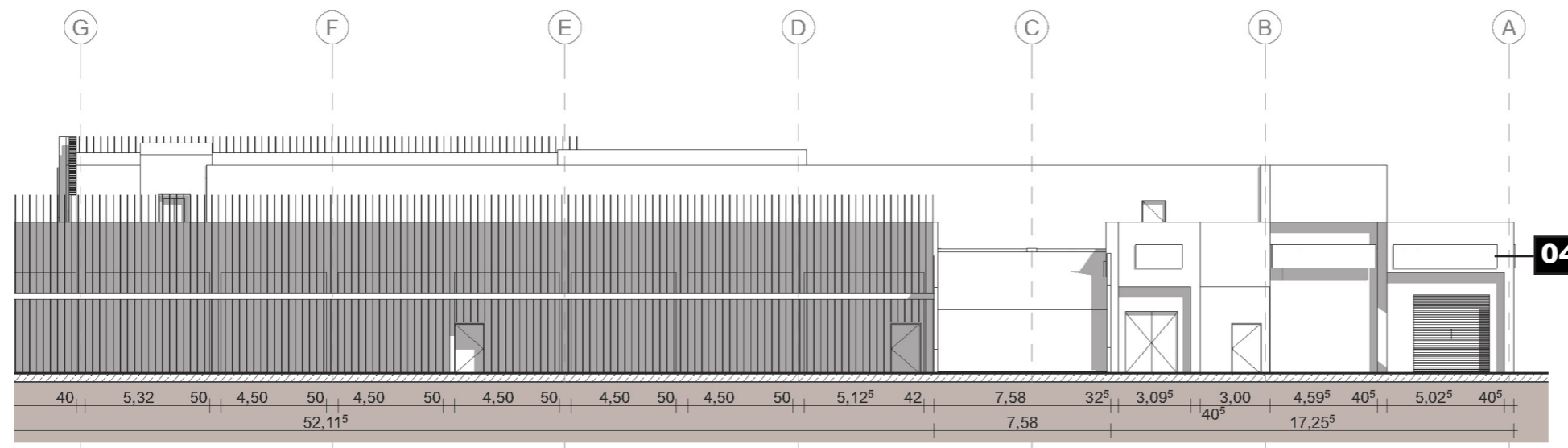
Eingang Gewerbe 01

SÜD-OST ANSICHT

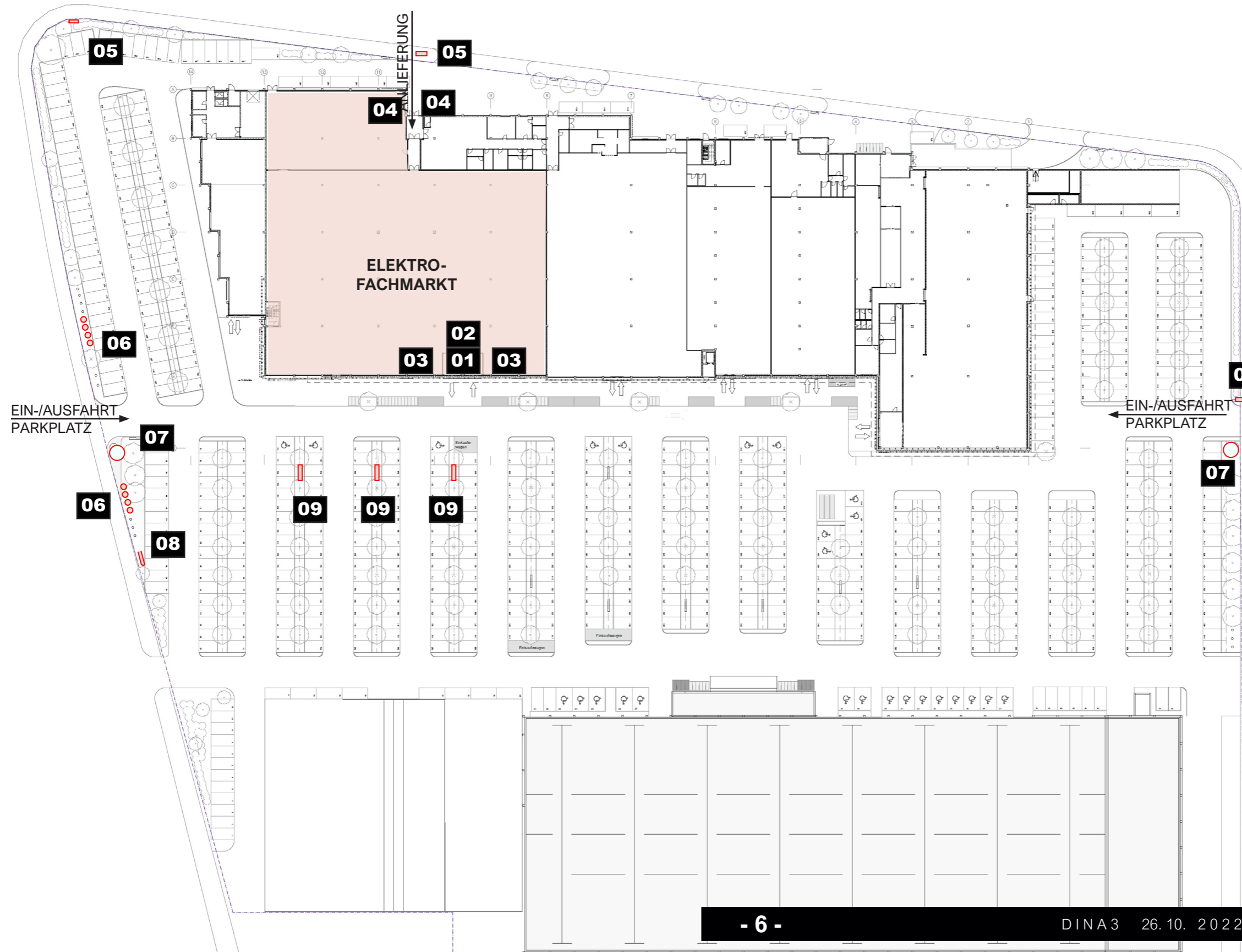


04 INFOTAFEL
 ANLIEFERUNG
 WARENANNAHME
 ELEKTROFACHMARKT
 [cm] 445 x 100

NORD-WEST ANSICHT



NORD-OST ANSICHT



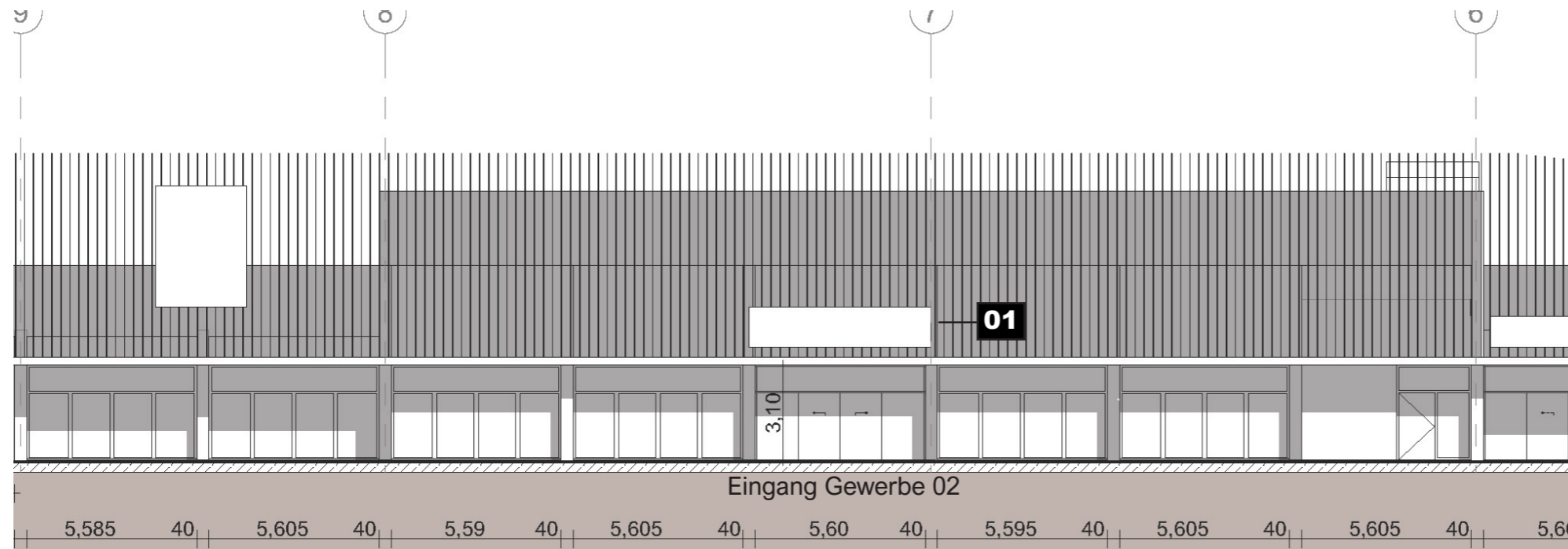
- 05** INFOTAFEL
ELEKTROFACHMARKT
[cm] 150 x 80

- 06** FAHNENMAST
LOGO_SCHRIFTZUG
ELEKTROFACHMARKT
[cm] 1000 x 500

- 07** PYLON
LOGO_SCHRIFTZUG
ELEKTROFACHMARKT

- 08** WERBETAFEL
LOGO_BILD/SCHRIFTZUG
ELEKTROFACHMARKT
BESTANDSTAFEL

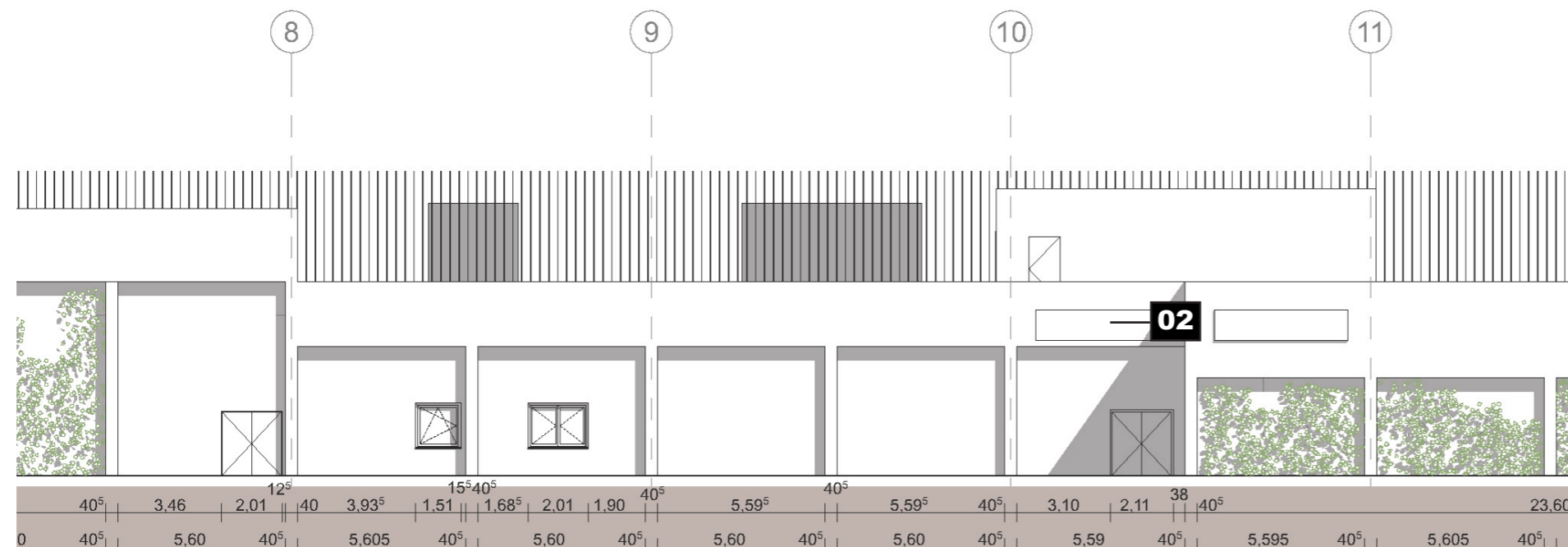
- 09** INFOTAFEL
PARKPLÄTZE
ELEKTROFACHMARKT
[cm] 250 x 175



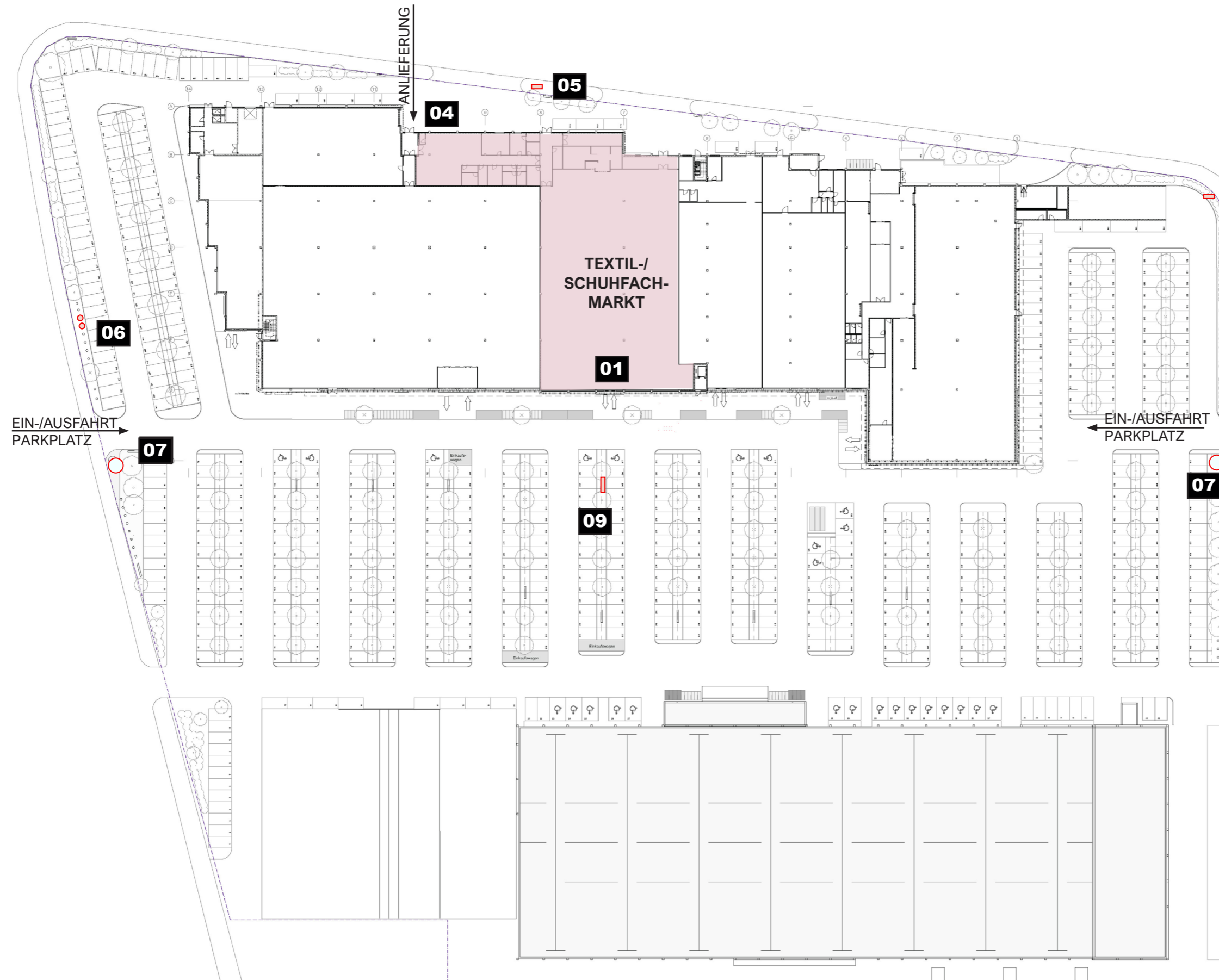
01 WERBETAFEL
 LOGO_SCHRIFTZUG
 TEXTIL-/SCHUHFACHMARKT
 [cm] 800 x 100

02 INFOTAFEL
 ANLIEFERUNG
 WARENANNAHME
 TEXTIL-/SCHUHFACHMARKT
 [cm] 445 x 100

SÜD-OST ANSICHT



NORD-WEST ANSICHT



- 01** WERBETAFEL
LOGO_SCHRIFTZUG
TEXTIL-/SCHUHFAH-MARKT
[cm] 800 x 100

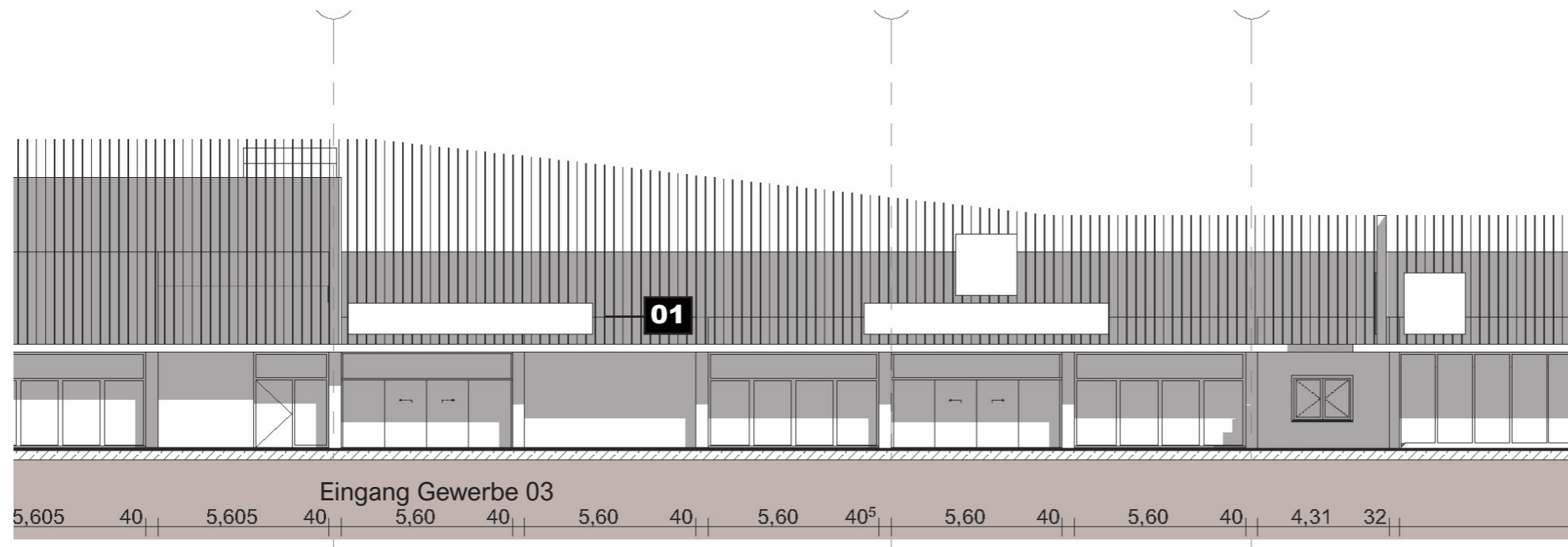
- 04** INFOTAFEL
ANLIEFERUNG
WARENANNAHME
TEXTIL-/SCHUHFAH-MARKT
[cm] 445 x 100

- 05** INFOTAFEL
TEXTIL-/SCHUHFAH-MARKT
[cm] 150 x 80

- 06** FAHNENMAST
LOGO_SCHRIFTZUG
TEXTIL-/SCHUHFAH-MARKT
[cm] 1000 x 500

- 07** PYLON
LOGO_SCHRIFTZUG
TEXTIL-/SCHUHFAH-MARKT

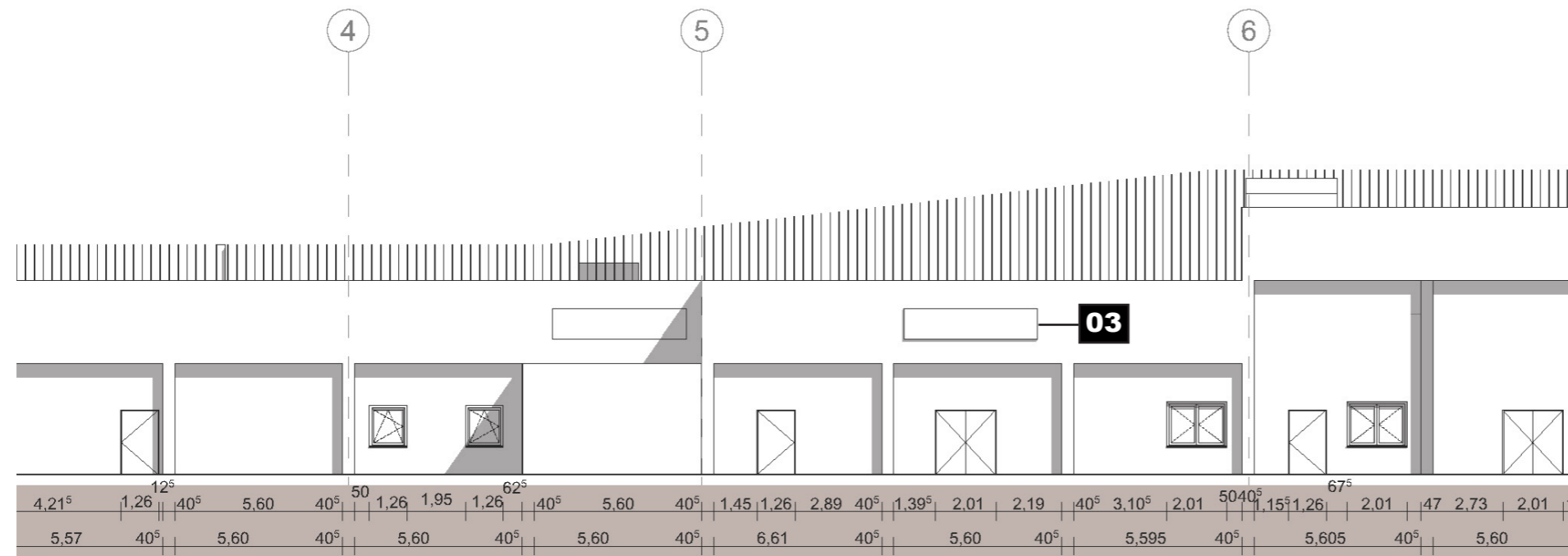
- 09** INFOTAFEL
PARKPLÄTZE
TEXTIL-/SCHUHFAH-MARKT
[cm] 250 x 175



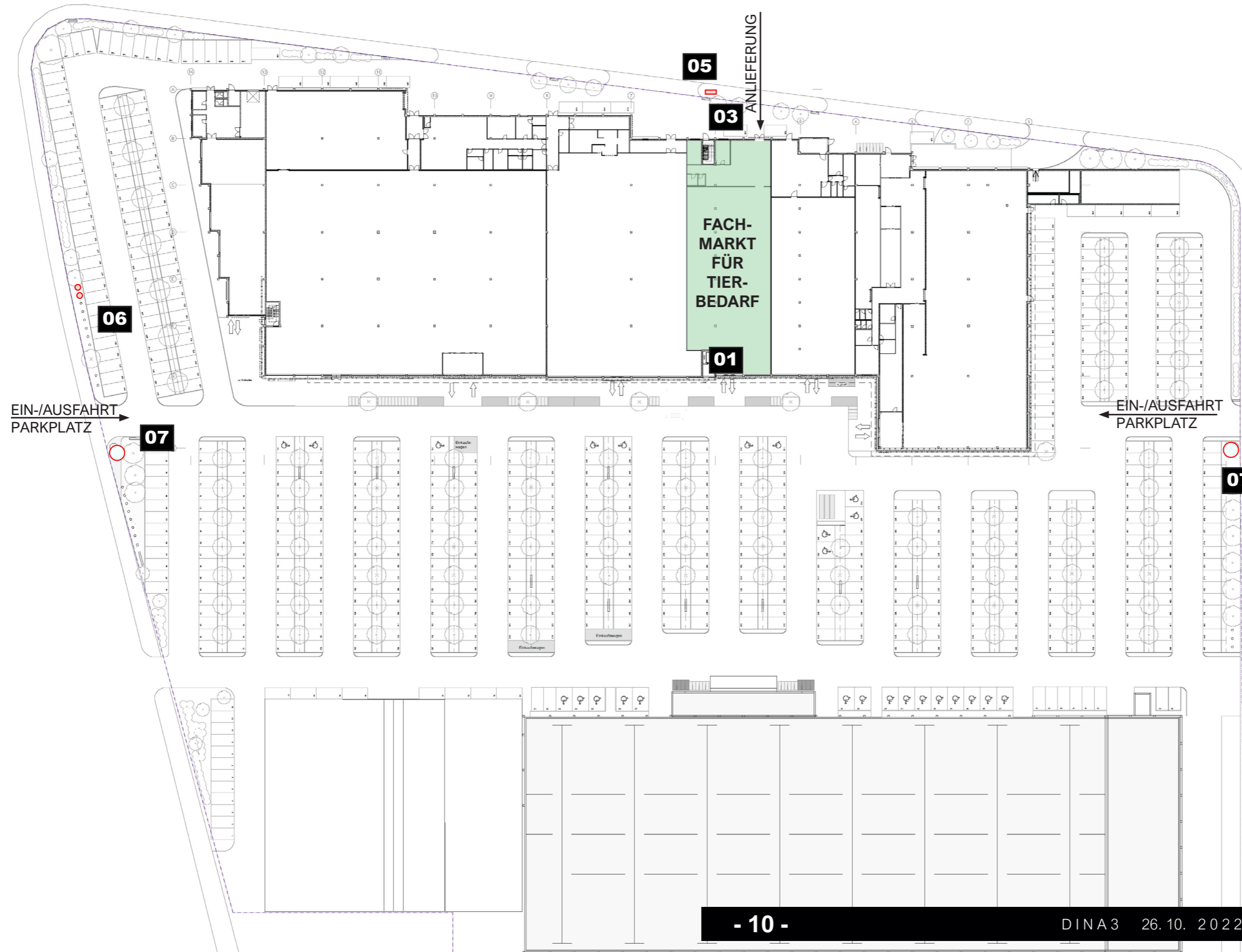
SÜD-OST ANSICHT

01 WERBETAFEL
 LOGO_SCHRIFTZUG
 FACHMARKT FÜR TIER-
 BEDARF
 [cm] 800 x 100

03 INFOTAFEL
 ANLIEFERUNG
 WARENANNAHME
 FACHMARKT FÜR TIER-
 BEDARF
 [cm] 445 x 100



NORD-WEST ANSICHT

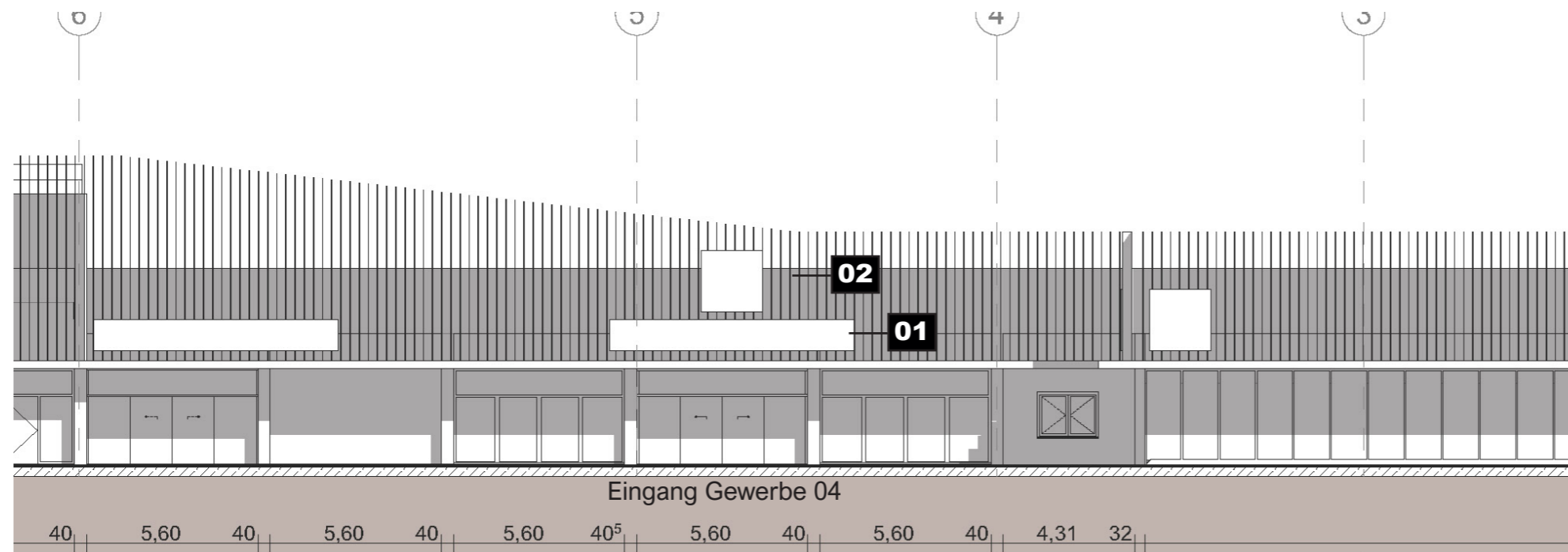


- 03** INFOTAFEL
ANLIEFERUNG
WARENANNAHME
TIERBEDARF
[cm] 445 x 100

- 05** INFOTAFEL
TIERBEDARF
[cm] 150 x 80

- 06** FAHNENMAST
LOGO_SCHRIFTZUG
TIERBEDARF
[cm] 1000 x 500

- 07** PYLON
LOGO_SCHRIFTZUG
TIERBEDARF

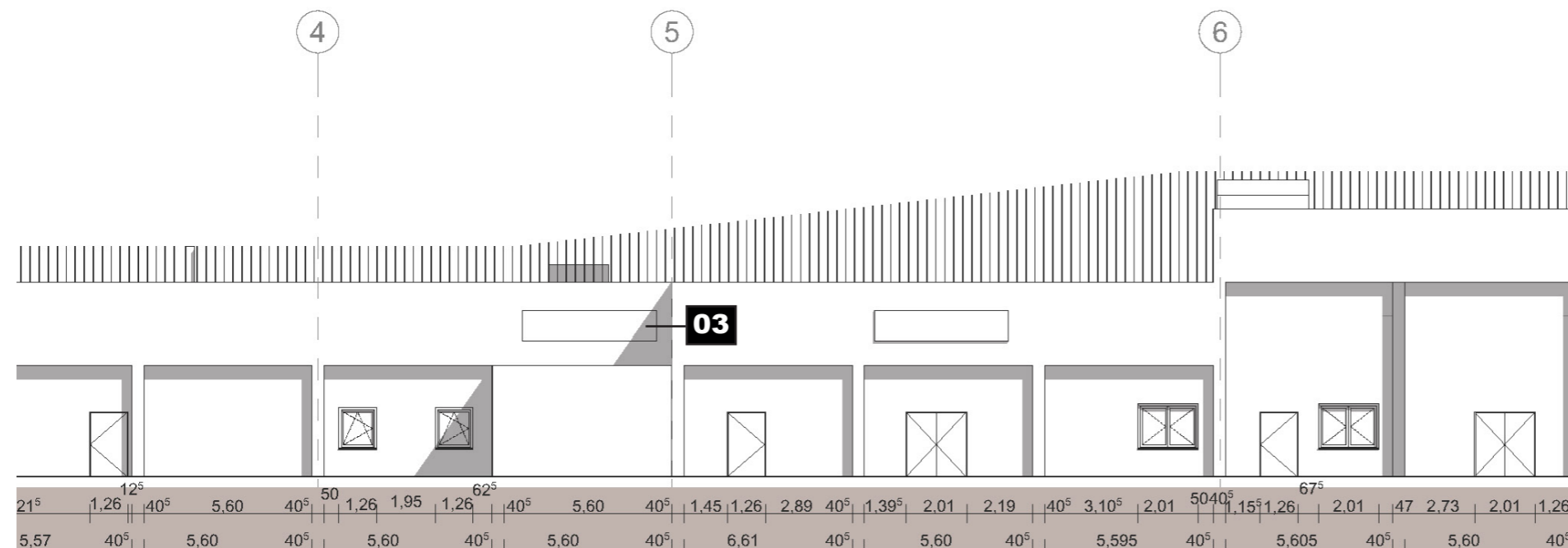


- 01** WERBETAFEL
LOGO_SCHRIFTZUG
DROGERIE
[cm] 800 x 100

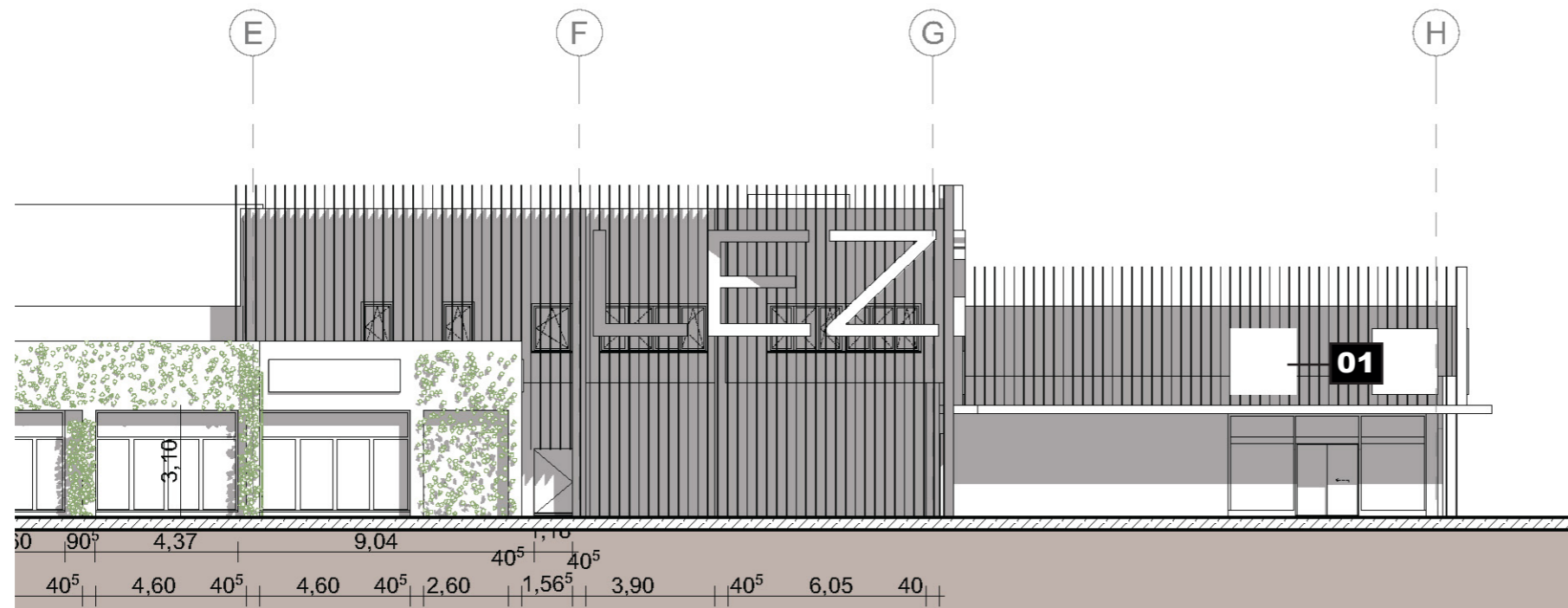
- 02** WERBETAFEL
LOGO_BILD
DROGERIE
[cm] 200 x 200

- 03** INFOTAFEL
ANLIEFERUNG
WARENANNAHME
DROGERIE
[cm] 445 x 100

SÜD-OST ANSICHT

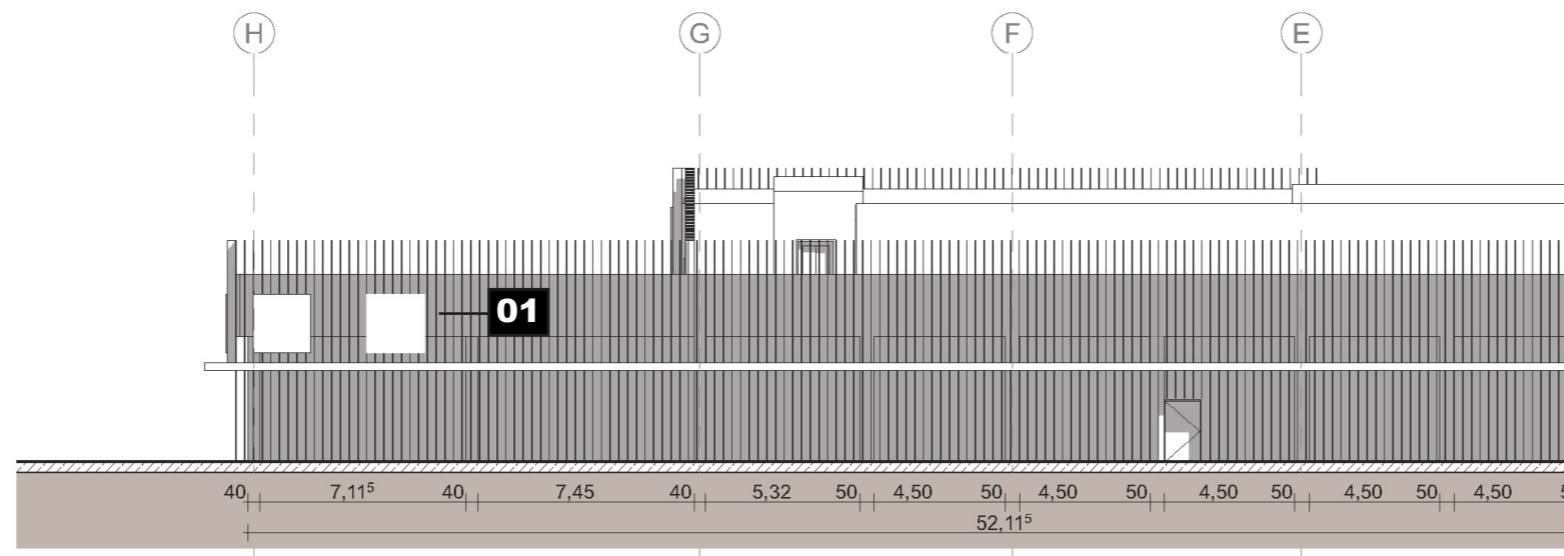


NORD-WEST ANSICHT

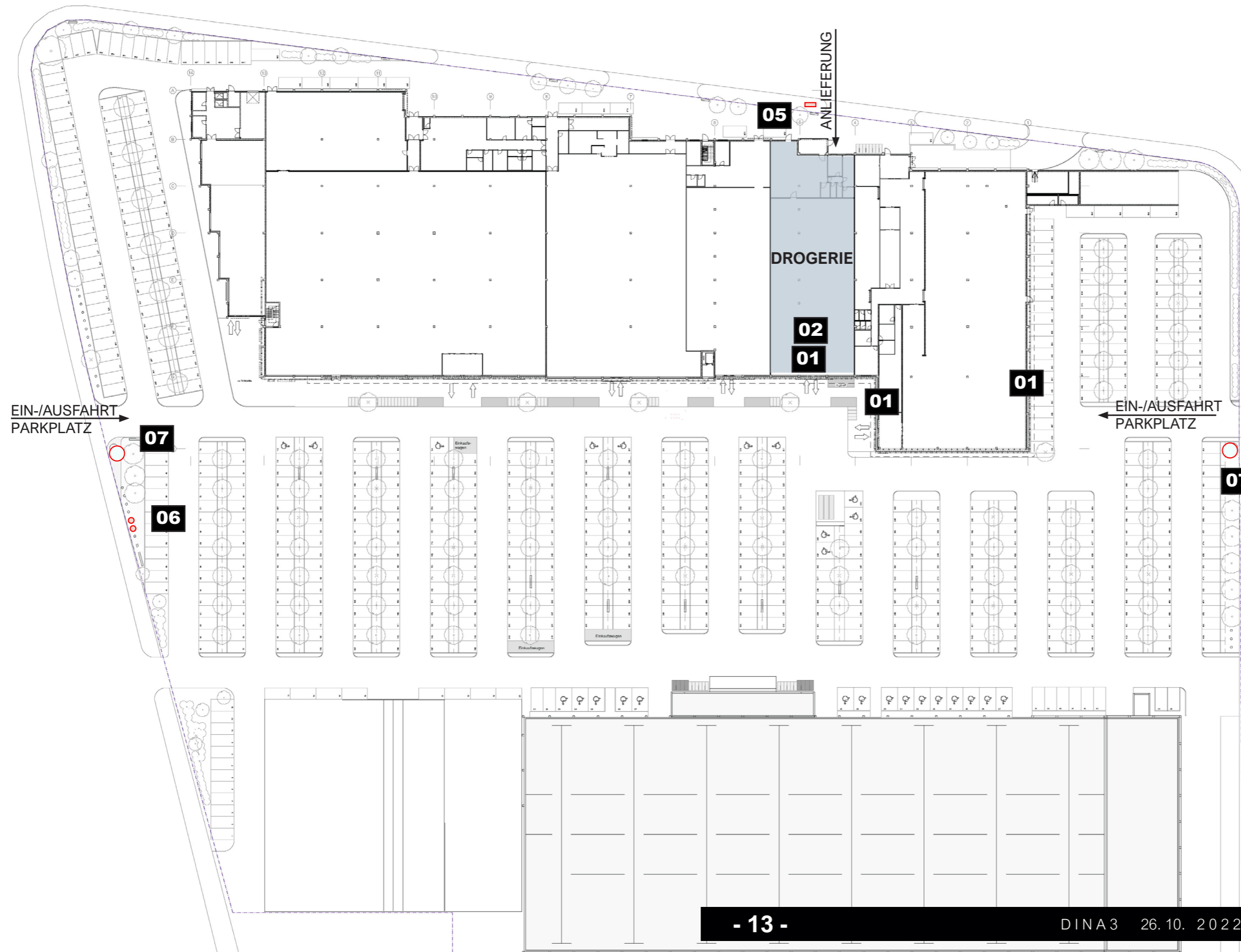


- 01** WERBETAFEL
 LOGO_SCHRIFTZUG
 DROGERIE
 [cm] 200 x 200

SÜD-WEST ANSICHT



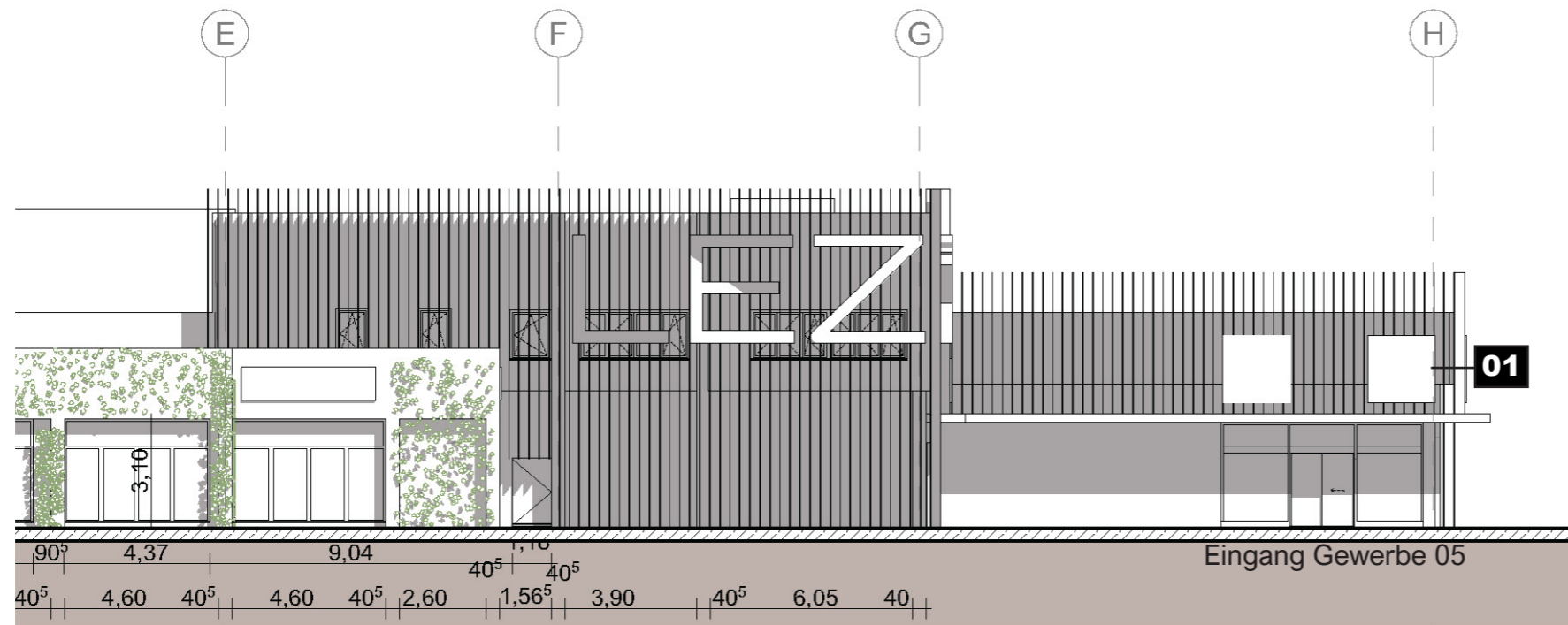
NORD-OST ANSICHT



- 05** INFOTAFEL
ANLIEFERUNG
WARENANNAHME
DROGERIE
[cm] 150 x 80

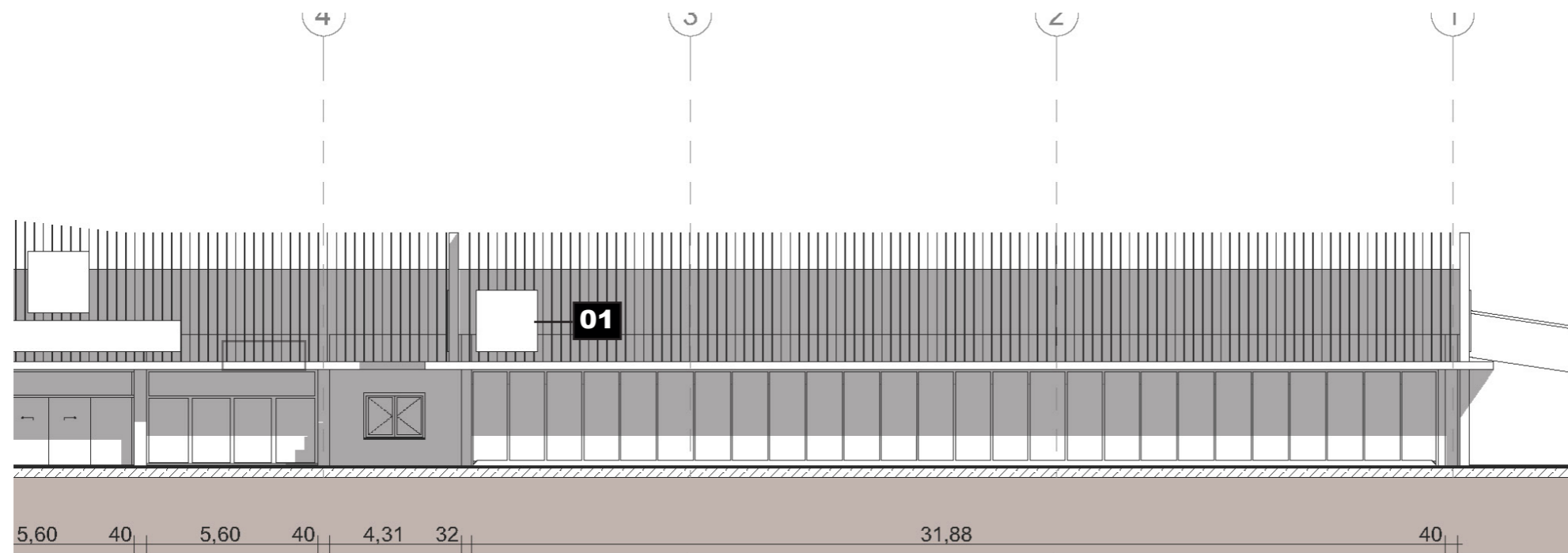
- 06** FAHNENMAST
LOGO_SCHRIFTZUG
DROGERIE
[cm] 1000 x 500

- 07** PYLON
LOGO_SCHRIFTZUG
DROGERIE



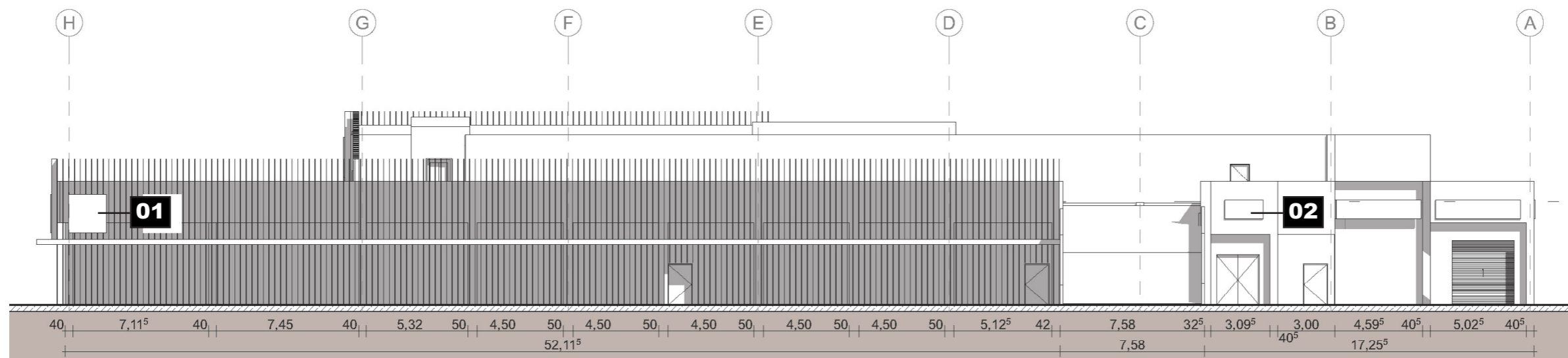
- 01** WERBETAFEL
- LOGO_BILD
- LEBENSMITTEL-
- DISCOUNTER
- [cm] 200 x 200

SÜD-WEST ANSICHT

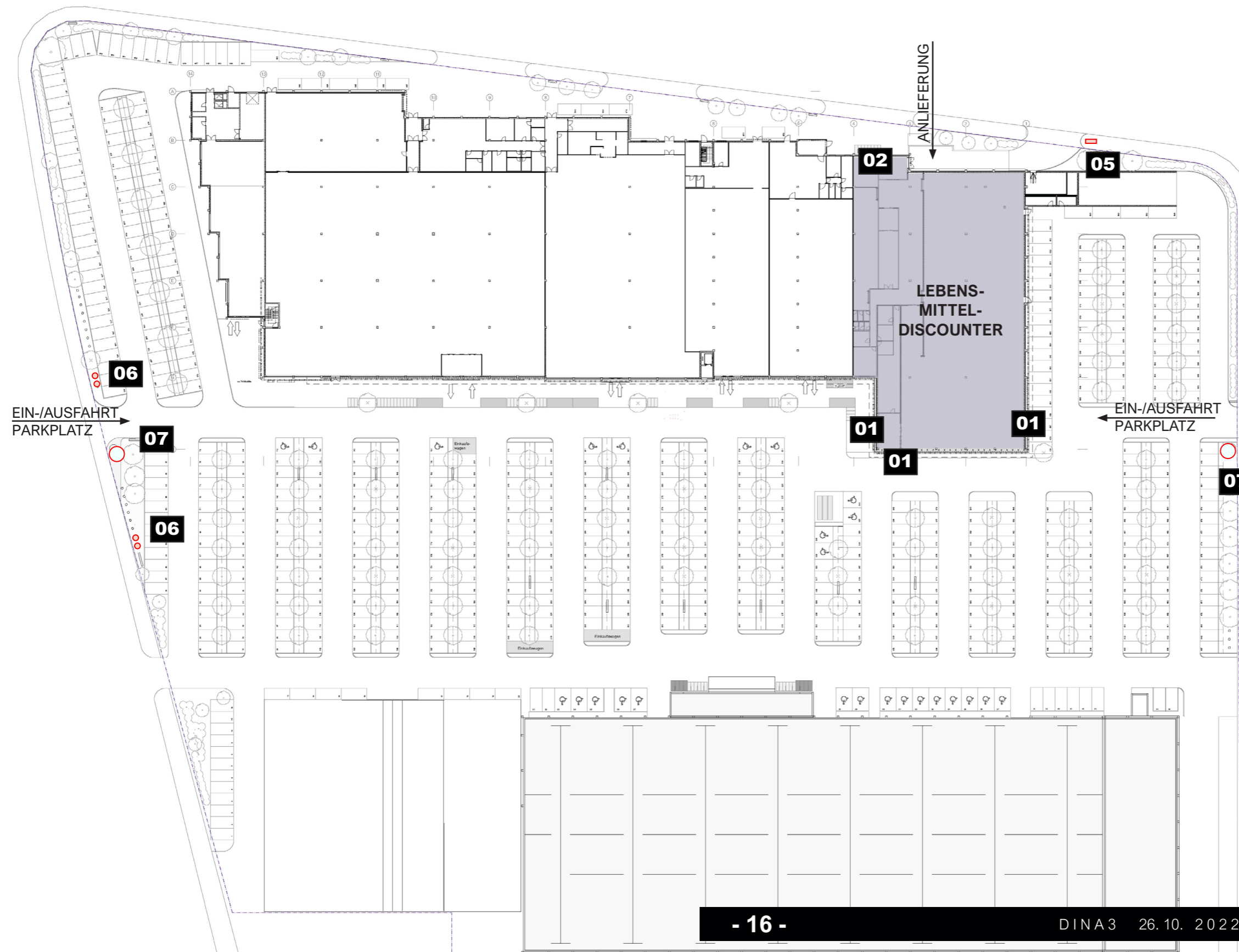


SÜD-OST ANSICHT

02 INFOTAFEL
ANLIEFERUNG
WARENANNAHME
LEBENSMITTEL-
DISCOUNTER
[cm] 200 x 100



NORD-OST ANSICHT

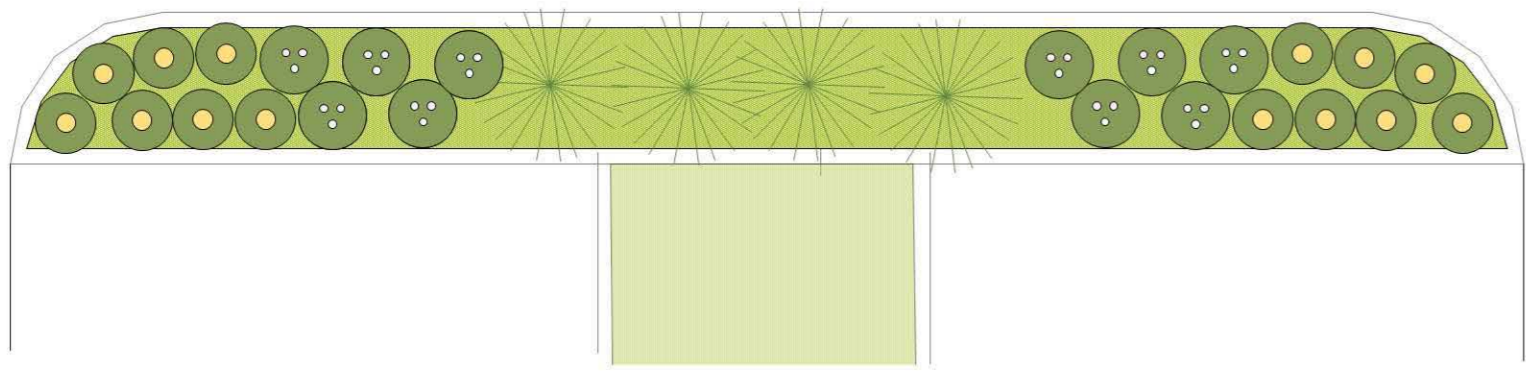


- 07** PYLON
LOGO_SCHRIFTZUG
LEBENSMITTEL-
DISCOUNTER

- 06** FAHNENMAST
LOGO_SCHRIFTZUG
LEBENSMITTEL-
DISCOUNTER
[cm] 1000 x 500

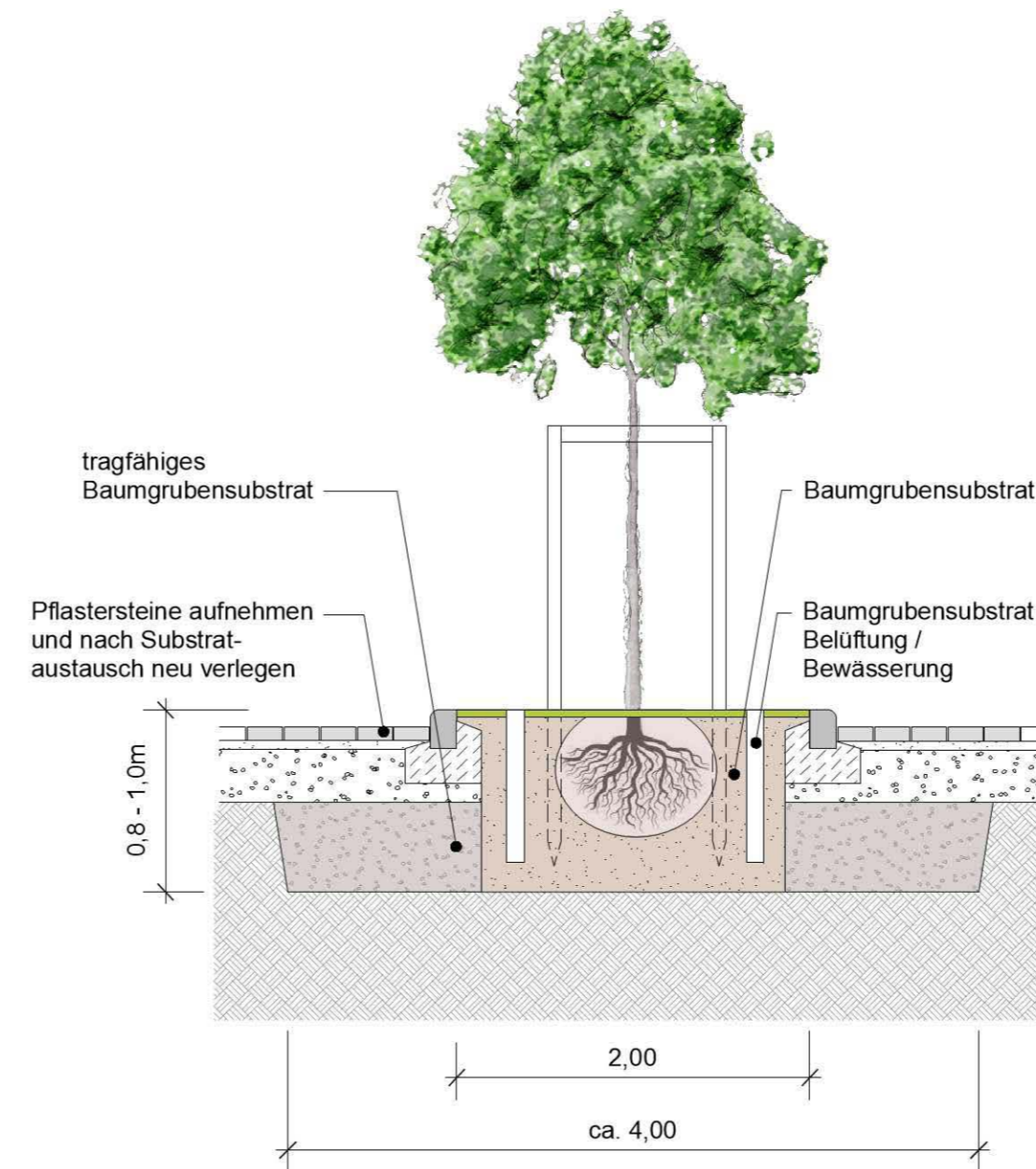
- 05** INFOTAFEL
ANLIEFERUNG
WARENANNAHME
LEBENSMITTEL-
DISCOUNTER
[cm] 150 x 80

Bepflanzung Modul "Wange Parkplatzzeile"
M 1 : 50



- 4 Stk. Calamagrostis x acutiflora 'Karl Förster' (Garten-Reitgras)
- 10 Stk. Spirea japonica 'Shirobana' (Zwerg-Spiree 'Shirobana')
- 14 Stk. Potentilla fruticosa 'Dart's Golddigger' (Fünffingerstrauch)

Schemaschnitt längs durch Grünstreifen zwischen Parkplätzen (ohne Maßstab): Baum-Neupflanzung



GEBÄUDE / GRENZEN

- Grenze Plangrundstück
- Gebäudebestand
- Abgrenzung Baugebiete: vorhabenbezogener Bebauungsplan qualifizierter Bebauungsplan
- Fläche für Photovoltaik-Anlagen

BEFESTIGTE FLÄCHEN

- Eingangsbereich / Erschließungszone Pflasterbelag neu

EINBAUTEN

- Werbeflyone, Schilder, Fahnenmaste, Bestand
- Parkplatzbeleuchtung, Mastleuchte, Bestand

VEGETATIONSFLÄCHEN

- Dachbegrünung, Obi & Gastronomie
- Pflanzenbestand, zu erhalten
- Baum neu zu pflanzen / nachzupflanzen
Pflanzqualität: HO, mDb, 3xv, STU 16-18 cm
Pflanzung mit Pfahldreibock, Verdunstungsschutz und Giesrand aus Rindenmulch
AP 23 Stk. Acer platanoides 'Cleveland' Spitz-Ahorn
SI 5 Stk. Sorbus intermedia 'Browsers' Schwedische Mehlbeere
- Fassadenbegrünung mit Rankgittern, Artenauswahl siehe unter Pflanzflächen
- Pflanzflächen, neu anzulegen, Bodendecker und Gräser neu zu pflanzen, gruppenweise
Pflanzqualität: mind. mTb 11, Pflanzdichte Bodendecker: 3-4 Pflanzen / m², Auf die Flächen ist eine ca. 8cm dicke Schicht aus Rindenmulch aufzubringen
Wangen beidseitig drei Parkplatzzeilen: (28 Module à 7,5 m² = ca. 210 m²)
112 Stk. Calamagrostis acutiflora 'Karl Förster' Garten-Reitgras
408 Stk. Potentilla fruticosa 'Dart's Golddigger' Fünffingerstrauch
26 Stk. Spirea japonica 'Shirobana' Zwerg-Spiree
Grünstreifen zwischen den Parkplatzzeilen: (1.270 m²)
900 Stk. Potentilla fruticosa 'Manchu' Fünffingerstrauch
900 Stk. Potentilla fruticosa 'Dart's Golddigger' Fünffingerstrauch
900 Stk. Spirea japonica 'Little Princess' Zwerg-Spiree
900 Stk. Symphoricarpos x doorenb. 'Magic Berry' Amethystbeere
400 Stk. Allium giganteum Riesenkugellauch
Grünfläche vor Gastronomie: (130 m²)
30 Stk. Bodendeckerrose 'Apfelblüte'
10 Stk. Chaenomeles-Hybride 'Jet Trail' Zierquitten
100 Stk. Lavandula angustifolia Lavendel
200 Stk. Spirea japonica 'Golden Princess' Zwergspiree
10 Stk. Panicum virgatum 'Rotstrahl' Rutenhirse 'Rotstrahl'
15 Stk. Pennisetum alopecuroides 'Magic' Lampenputzgras
30 Stk. Allium giganteum Riesenkugellauch
Klettergehölze für Fassadenbegrünung, Begrünung mittels Rankgittern:
15 Stk. Akebia quinata Fünfbliättrige Akebia
15 Stk. Clematis montana 'Superba' Berg-Waldrebe
25 Stk. Clematis macropetala Anemonen-Waldrebe
25 Stk. Lonicera brownii 'Dropmore Scarlet' Trompeten-Geißblatt
10 Stk. Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
10 Stk. Lonicera tellmaniana Gold-Geißblatt
Restliche Pflanzflächen: (ca. 155 m²)
30 Stk. Calamagrostis acutiflora 'Karl Förster' Garten-Reitgras
250 Stk. Potentilla fruticosa 'Dart's Golddigger' Fünffingerstrauch
250 Stk. Spirea japonica 'Shirobana' Zwerg-Spiree
40 Stk. Allium giganteum Riesenkugellauch



nachbar.	Flurstück 7212 FIM Grundbesitz 4 GmbH Luitpoldstraße 48 b 96052 Bamberg	Flurstück 7064 Stadt Bamberg Maximiliansplatz 3 96047 Bamberg	Flurstück 7205 Investum Objekt Laubanger 12 GmbH & Co KG Am Flosssteig 9 82041 Oberhaching
Flurstück 7209/2 Stadt Bamberg Maximiliansplatz 3 96047 Bamberg	Flurstück 7190 Hofmann Grundstücksvermietung GbR Hauptwachstraße 17 96047 Bamberg		

planungsphase: **VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN**

projekt:
LEZ - UMSTRUKTURIERUNG DER FACHMARKTZEILE
Flur-nr. 7209, Gemarkung Bamberg
Laubanger 14a
96047 Bamberg

bauherr:
FIM IMMOBILIEN HOLDING GMBH
Luitpoldstraße 48b
96052 Bamberg

bearbeitung:
KELLERMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Robert-Koch-Str. 13
91257 Pegnitz
fon (09241) 809545
fax (09241) 91588
email info@kellermann-landschaftsarchitektur.de

planungstitel: **FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**

erstellt: 26.10.2022
gezeichnet: Kellermann
maßstab: 1 : 500



AUSWIRKUNGSANALYSE UMSTRUKTURIERUNG GEWERBEGEBIETSSTANDORT LAUBANGER 14 A IN BAMBERG

AUFTRAGGEBER: FIM Unternehmensgruppe Bamberg

PROJEKTLEITUNG: Gabriele Ostertag
Dr. Gino Meier

München, den 28.04.2021

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.



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

Büro München
Westenriederstraße 19
80331 München

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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 ² H ²	10
2.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Bamberg	11
3. Marktentwicklungen	12
3.1 Lebensmitteleinzelhandel inkl. Getränke	12
3.2 Getränke	14
3.3 Zoofachmärkte	14
3.4 Sonderpostenmarkt / Nonfood-Discounter	15
3.5 Babyfachmarkt	17
3.6 Elektrofachmarkt	17
II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung	20
1. Makrostandort Bamberg	20
2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	23
3. Bewertung des Konzentrationsgebotes	23
III. Integrationsgebot	24
1. Mikrostandort „Laubanger 14 a“	24
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	27
3. Bewertung des Integrationsgebotes	28
IV. Kongruenzgebot – Zulässige Verkaufsfläche	29
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial	29
2. Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet	31
3. Umsatzprognose	32
3.1 Methodik	32
3.2 Umsatzerwartung für die geplanten Märkte	32

3.2.1	Lidl Lebensmitteldiscounter	33
3.2.2	Getränkemarkt	33
3.2.3	Zoofachmarkt	34
3.2.4	Sonderposten / Nonfood-Discounter	35
3.2.5	Babyfachmarkt	35
3.2.6	Elektrofachmarkt	36
4.	Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	36
5.	Bewertung des Kongruenzgebotes	37
V.	Beeinträchtigerungsverbot	38
1.	Projektrelevante Wettbewerbssituation	38
1.1	Wettbewerbssituation im Kerneinzugsgebiet (Zone I)	38
1.2	Wettbewerbssituation im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II)	49
1.3	Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes	50
2.	Beeinträchtigerungsverbot – landesplanerische Vorgaben	52
3.	Prognose und Bewertung möglicher Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	52
3.1	Methodik	52
3.2	Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben	53
3.3	Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	59
4.	Bewertung des Beeinträchtigerungsverbotes	63
VI.	Zusammenfassung	64

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die FIM Unternehmensgruppe ist Eigentümerin einer Bestandsimmobilie im Gewerbegebiet Laubanger, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und in der verschiedene großflächige Handelsnutzungen genehmigt wurden. Der Bebauungsplan wurde mehrfach durch städtebauliche Verträge ergänzt und soll nunmehr neu aufgestellt werden. Seit Mitte 2016 verfolgen die FIM Unternehmensgruppe und das Architekturbüro Bornhofen die Neugestaltung der Fachmarktzeile am Laubanger 14 a. Aktuell steht die Immobilie mit Ausnahme des Spielwarenfachmarktes Smyths (ca. 2.400 m² VK) leer.

Das Planungsrecht beschränkt aktuell die einzelnen Sortimente und legt die maximale Verkaufsfläche in Höhe von 7.205 m² fest. Gemäß „städtebaulichem Vertrag zur Nutzungsänderung von Drogeriemarkt in ‚TEDi‘, Grundstück Laubanger 14 a, 96052 Bamberg, Fl.-Nr. 7209 der Gemarkung Bamberg, Bauantrag Az: 656/15“ vom 04.02.2016 sind folgende Sortimente bzw. Betriebstypen zugelassen:

Tabelle 1: Zulässige Sortimente gemäß städtebaulichem Vertrag vom 04.02.2016

Nutzungen	Zulässige VK in m ²
Spielwarenfachmarkt	2.100
Schuhfachmarkt (discountiert)	500
Sportfachmarkt	980
Textilfachmarkt	860
Lebensmitteldiscounter	720
Bäckerei	30
Spirituosen / Getränkemarkt	390
Elektrofachmarkt	2.050
Bettenfachmarkt	920
Babyfachmarkt	350
Drogeriefachmarkt	420
Weitere zulässige Sortimente <ul style="list-style-type: none"> /// Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung /// Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf /// Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware) /// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel /// Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel /// Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel /// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge /// Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen /// Rollläden, Gitter, Markisen /// Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf /// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen /// Sportgroßgeräte, Fahrräder u. ä. /// Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse /// Motorräder/ Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorrad- und Fahrradzubehör, Rasenmäher 	pro Handelsgeschäft maximal 800 m ² VK zulässig

Quelle: Stadt Bamberg, städtebaulicher Vertrag 2016

Vorstehende Einzelsortimente sind als Flächenkontingent zu verstehen und können infolge der „Verkaufsflächendeckelung“ nicht vollumfänglich angesiedelt werden. Sie lassen sich unter Zugrundelegung der aktuell gültigen Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bamberg aus dem Jahr 2015 hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz wie folgt einordnen:

Tabelle 2: Einordnung der zulässigen Sortimente nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz der Sortimente	aktuell zulässige VK in m ²
Zentrenrelevante Sortimente	7.760
Nahversorgungsrelevante Sortimente	1.560
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	-
Summe	9.320*

* Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze in Höhe von maximal 7.205 m² gemäß Bebauungsplan

Quelle: GMA-Einordnung gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bamberg aus 2015

Im Einvernehmen mit der Stadt Bamberg soll der Bebauungsplan mit dem Ziel neu aufgestellt werden, langfristig funktionierende Nutzungen bei städtebaulicher Verträglichkeit zu ermöglichen. Mit dem Discounter Lidl steht ein potentieller Anbieter fest, darüber hinaus wurden noch keine Betreiber festgelegt. Der heute schon ansässige Spielwarenfachmarkt plant eine Reduktion seiner Verkaufsflächen um ca. 800 m² (Auslistung Babysortimente).¹

Die Summe der nachfolgend aufgeführten Einzelflächen liegt über der maximal zu realisierenden/zulässigen Verkaufsfläche von 7.205 m². Die Aufzählung ist folglich als Flächenpool zu verstehen; das nachstehende Nutzungsportfolio kann nicht vollständig in den dargestellten Größenordnungen realisiert werden. Vielmehr handelt es sich um erste Überlegungen des Investors, um die Flexibilität hinsichtlich der Vermarktung bzw. Vermietung der Flächen zu erhalten. Dementsprechend wird im vorliegenden Gutachten von einer sortimentspezifischen Obergrenze im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ausgegangen.

Folgendes Nutzungskonzept wird auftragsgemäß als Grundlage für das spätere Genehmigungsverfahren geprüft:

- /// **Lidl:** ca. 1.300 m² VK
- /// **Getränkemarkt:** ca. 800 m² VK
- /// **Tierfutterfachmarkt:** ca. 800 m² VK (Anbieter steht noch nicht fest, absprachegemäß Prüfprogramm anhand der Sortimentsstruktur von Fressnapf)
- /// **Nonfood-Discounter:** ca. 1.000 m² VK (Anbieter steht noch nicht fest, Prüfprogramm anhand der Sortimentsstruktur Tedi (bis 2020 am Standort ansässig)
- /// **Babyfachmarkt:** ca. 800 m (Anbieter steht noch nicht fest, Prüfprogramm anhand der Sortimentsstruktur eines typischen Babyfachmarktes, z. B. Baby One).
- /// **Elektrofachmarkt:** ca. 2.400 m² VK (Anbieter steht noch nicht fest, absprachegemäß Prüfprogramm anhand der Sortimentsstruktur von MediMax)

Die zu prüfende Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 7.100 m² (ohne Bestand Smyths²).

¹ Auf diese Weise wird eine flächenneutrale Umstrukturierung des Baby- und Kindersortiments am Standort „Laubanger 14 a“ erreicht (Flächenreduktion Smyths, Ansiedlung Babyfachmarkt).

² Die Wettbewerbseffekte wurden bereits am Markt abgearbeitet und sind vor allem nach der geplanten Verkaufsflächenreduktion auf ca. 1.600 m² nicht untersuchungsrelevant.

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz der künftigen Sortimente zeigt Tabelle 3 eine Verschiebung der geplanten Sortimentsstruktur in Richtung nicht-zentrenrelevante Sortimente bei gleichzeitiger Reduzierung der möglichen Anteile zentrenrelevanter Sortimente, was den Zielsetzung des städtischen Einzelhandelskonzepts von Bamberg aus dem Jahr 2015 sowie den Zielsetzungen des sich aktuell in Fortschreibung befindlichen Interkommunalen Entwicklungskonzepts der Besonderen Arbeitsgemeinschaft „B²H²“ bzgl. zentrenrelevanter Sortimente Rechnung trägt. Die anteilige Erhöhung nahversorgungsrelevanter Sortimente dient der Anpassung der Verkaufsflächen an zeitgemäße Betriebskonzepte des Lebensmitteleinzelhandels. Insgesamt stehen die Revitalisierung der Gesamtimmobilie und seine Anpassung an marktfähige Strukturen sowie die Behebung eines städtebaulichen Missstandes im Fokus.

Tabelle 3: Einordnung der geplanten Sortimente nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz der Sortimente	aktuell zulässige VK in m ²	geplante VK in m ²
Zentrenrelevante Sortimente	7.760	5.800*
Nahversorgungsrelevante Sortimente	1.560	2.100
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	-	800
Summe	9.320**	8.700**

* inkl. Bestand Spielwarenfachmarkt Smyths mit künftig 1.600 m² VK

** Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze in Höhe von maximal 7.205 m² gemäß Bebauungsplan

Quelle: GMA-Einordnung gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bamberg aus 2015

In Summe werden die Planverkaufsflächen wie folgt aufbereitet: Sortimente, für die keine kritische Masse erreicht wird, werden nicht weiter untersucht. Die untere Untersuchungsschwelle wurde im Einvernehmen mit der Stadt Bamberg bestimmt (Aufgreifschwelle pro Einzelsortiment ab 200 m²).

Tabelle 4: Verkaufsflächen nach Anbietern in m²

Sortimente	Lidl*	Getränkefachmarkt	Zoofachmarkt	Nonfood-Discounter	Babyfachmarkt	Elektrofachmarkt	insgesamt
	in m ²						
Lebensmittel	900	-	-	< 50	< 50	-	< 1.000
Getränke	200	800	-	-	-	-	1.000
Tierbedarf	50	-	600	-	-	-	650
Drogeriewaren	100	-	50	< 100	< 50	-	< 300
Zeitschriften, Bücher**	< 10	-	-	-	-	-	< 10
Schreibwaren, Spielwaren	< 10	-	-	< 200	120	-	< 330
Textil**	< 10	-	-	< 80	< 120	-	< 200
Schuhe**	< 10	-	-	-	-	-	< 10
Sport**	< 10	-	-	-	-	-	< 10
GPK, Haushaltswaren, Heimtextilien, Deko	-	-	-	< 320	< 50	-	< 400
Kinderwagen	< 10	-	-	-	250	-	< 260
Kindermöbel**	< 10	-	-	-	< 150	-	< 160
Elektrowaren	< 20	-	-	-	-	2.400	< 2.420
Sonstiges	< 30	-	150	< 250	< 50	-	< 500
Insgesamt	1.300	800	800	1.000	800	2.400	7.100

* Sortimente unterhalb der vereinbarten Aufgreifschwelle von 200 m² Verkaufsfläche (werden nicht weiter untersucht)

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021 auf Datenbasis des Auftraggebers

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

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

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Bamberg
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Laubanger 14 a“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Bamberg und im Umland (Wettbewerbsanalyse) in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für die projektrelevanten Nutzungen
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Bayern 2020 bzw. Regionalplan Oberfranken-West unter Berücksichtigung der Agglomerationsregelung hinsichtlich
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und 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:³

- „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,*

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

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.“

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:⁴

- 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.*

⁴ In seiner gültigen Fassung vom 16.03.1995.

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-Vereinbarung⁵ werden folgende Ziele formuliert, die mit Hilfe des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes ihre Umsetzung finden sollen⁶:

§ 2 Zweck der Besonderen Arbeitsgemeinschaft

„Die Besondere Arbeitsgemeinschaft besteht zum Zweck der interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung und ggf. weiterer Wirtschafts- und Infrastrukturprojekte auf dem Hoheitsgebiet der Beteiligten.“

§ 3 Ziele der Besonderen Arbeitsgemeinschaft

Die Ziele der Besonderen Arbeitsgemeinschaft sind:

- (1) die **Einheitlichkeit, Eindeutigkeit und Transparenz der Bewertungsrundlagen** für Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten (siehe §§ 13 bis 17),*
- (2) eine **vertrauensvolle Zusammenarbeit** und kurze Kommunikationswege der Beteiligten,*
- (3) ein **gemeinsames und abgestimmtes Auftreten** gegenüber Investoren, Projektentwicklern und Betreibern,*
- (4) eine Beschleunigung der Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren,*
- (5) die **Anpassung der kommunalen Bauleitplanung** an die Ziele des interkommunalen Entwicklungskonzeptes Zug um Zug im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sowie*
- (6) die **Stärkung der Wirtschaftskraft der Region** im Allgemeinen.*

§ 4 Aufgaben der Besonderen Arbeitsgemeinschaft

Zu den Aufgaben der Besonderen Arbeitsgemeinschaft gehören:

- (1) die **Umsetzung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes** in der jeweils gültigen Fassung durch die Beteiligten, insbesondere die Anpassung der bestehenden Bauleitplanung, zu befördern und zu begleiten,*
- (2) das Prüf- und Moderationsverfahren wie in den §§ 12 bis 17 beschrieben durchzuführen und*
- (3) Empfehlungen an die politischen Beschlussgremien der Beteiligten in Bezug auf abstimmungspflichtige Einzelhandelsvorhaben und Bauleitplanungen zu formulieren.*

⁵ vgl. ARGE-Vereinbarung, Stand: Mai 2017.

⁶ Aktuell in Fortschreibung.

2.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Bamberg

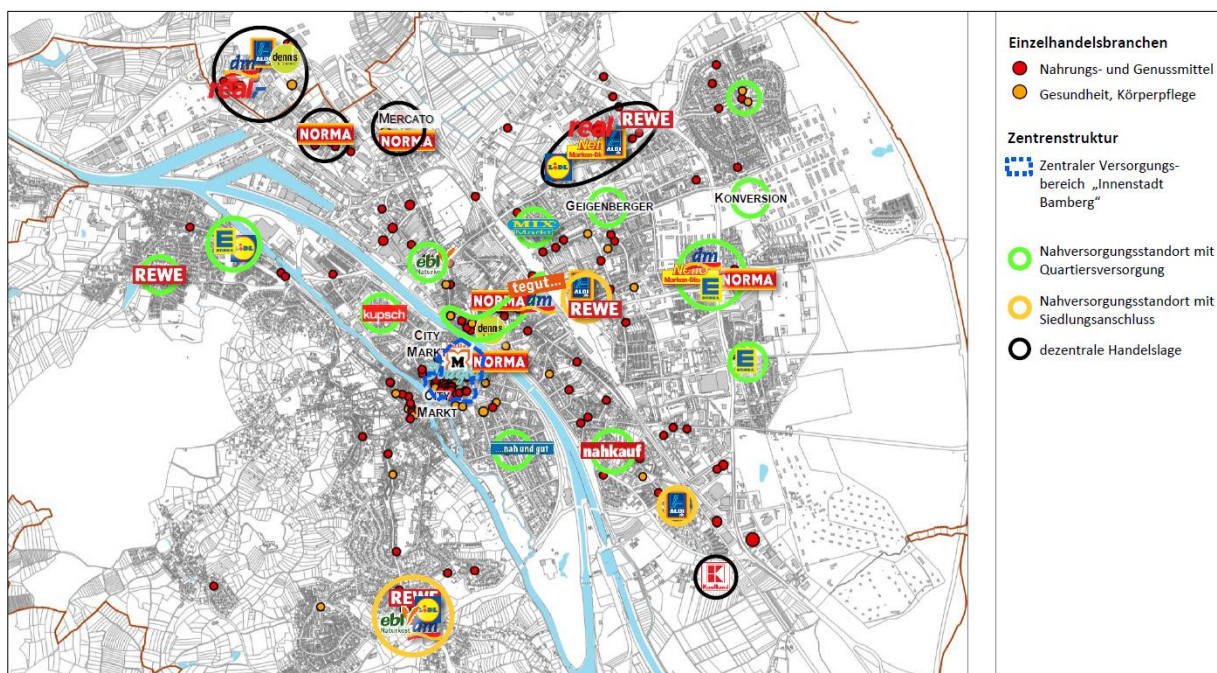
Das GMA-Einzelhandelskonzept für die Stadt Bamberg aus dem Jahr 2015 wurde vom Stadtrat beschlossen und dient als Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet. Wesentliche Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind

- /// die Stabilisierung und der Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion von Bamberg,
- /// die Stärkung der Versorgungsbedeutung für die Region,
- /// die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im gesamten Stadtgebiet,
- /// die Stärkung der Bamberger Innenstadt als multifunktionales Zentrum sowie
- /// ihre Erhaltung und Weiterentwicklung zum Einkaufs-, Erlebnis-, Freizeit-, (Nah-)Versorgungs-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Tourismus-, Wohn- und Identifikationsort.

Auf Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme und Bewertung der Einzelhandelsituation in Bamberg wurde mit der Bamberger Innenstadt der einzige zentrale Versorgungsbereich ausgewiesen. Ergänzt wird das hiesige Angebot durch Nahversorgungsstandorte und -lagen im gesamten Stadtgebiet sowie dezentrale Handelslagen (Vgl. Karte 1). Insbesondere der zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ ist aus städtebaulicher Sicht als besonders schützenswert einzustufen.

Im Allgemeinen dienen Einzelhandelskonzepte grundsätzlich der räumlichen Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Durch ihren Beschluss durch das jeweilige kommunale Parlament werden sie zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und sind damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Karte 1: Standortstruktur der Stadt Bamberg gemäß Einzelhandelskonzept (2015)



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Bamberg 2015, S. 70

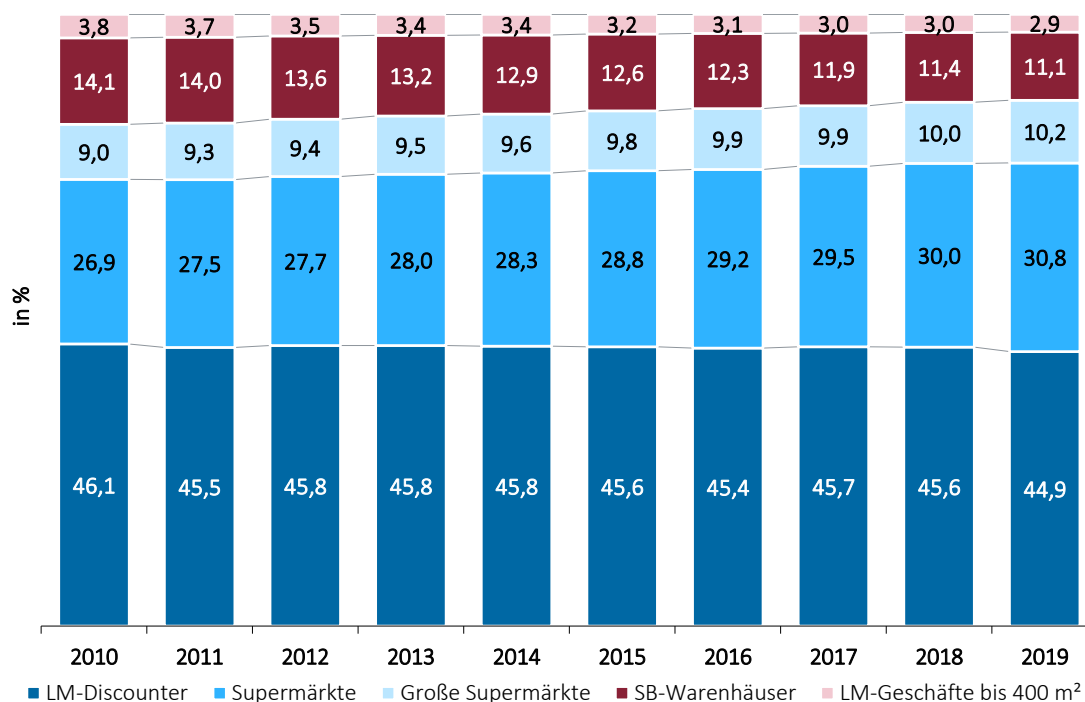
3. Marktentwicklungen

3.1 Lebensmitteleinzelhandel inkl. Getränke

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und (Große) Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2019



Quelle: GMA-Darstellung 2020 auf Basis EHI Europäisches Handelsinstitut (2020): Handelsdaten aktuell 2020

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:⁷

⁷ vgl. EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 361.

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁸ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁹ führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird vor allem quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 5). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 5: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 793 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 auf Datenbasis EHI Europäisches Handelsinstitut (2020): Handelsdaten aktuell 2020

Lebensmittelvollsortimenter sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung im Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfood-Bereich

⁸ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁹ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einem niedrigeren Umsatzanteil des Nonfoods ausdrückt (max. 15 %).

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionswaren“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen. **Das Planvorhaben Lidl ist diesem Betriebstyp zuzuordnen.**

3.2 Getränke

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

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

Typische Getränkemarkte (sowohl filialisiert als auch integriert in Lebensmittelmärkten) umfassen, einschließlich Leergutannahme, ca. 400 – 1.200 m² VK.

3.3 Zoofachmärkte

Zoofachmärkte sind Märkte für den Vertrieb von Tiernahrung und Zubehör. Diese verstehen sich als primär discountorientierte Fachmärkte, die eine durchschnittliche Artikelzahl von 7.000 – 10.000 Artikel anbieten. Bevorzugt werden auf Grund der Artikelgrößen (größere Gebinde) auto-kundenorientierte Standortlagen gewählt.

Das **Sortiment** des Zoofachhandels umfasst üblicherweise Ausstattung, Zubehör und Futter für Heimtiere, also Hunde, Katzen, Kleinnagetiere, Ziervögel, Zierfische und exotische Kleintiere (z. B. Reptilien, Amphibien, Spinnen). Bei Zoofachmärkten bzw. in den Abteilungen in Bau- bzw. Gartencentern sind darüber hinaus auch Lebewesen und Spezialprodukte wie z. B. Tiermöbel im Sortiment, weshalb die Unternehmen auch steigende Flächenansprüche für Präsentationsflächen in ihren Märkten haben (Aquarien, Kratzbäume, Ställe, Käfige usw.).

Als weiteres Kennzeichen des Sortimentsbereichs Heimtier- und Zooartikel kann die starke Konzentration auf einige wenige Anbieter genannt werden. Hinsichtlich der **Distributionsstrukturen**

¹⁰ Quelle: Bundesverband des deutschen Getränkemarkthandels e. V.: Gemeinsame Presseerklärung vom 20. März 2020: Getränkeversorgung ist gesichert

¹¹ In Getränkemarkten, die als Fachabteilung von Lebensmittelmärkten betrieben werden, sind diese ergänzenden Sortimente i. d. R. in den übrigen Bereichen des Lebensmittelmarkts vorhanden.

stellt zum einen der konventionelle Lebensmittel- und auch Drogerieeinzelhandel die Hauptvertriebslinie im Bereich Futtermittel dar. Zum anderen ist das Fachmarktsegment auf einige wenige Anbieter wie z. B. Fressnapf, Zoo & Co., Futterhaus und Kölle Zoo konzentriert. Darüber hinaus profilieren sich insbesondere Baumärkte und Gartencenter als Betreiber größerer Zooabteilungen.

Der Markt für Heimtierbedarf ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. Etwa 34 Mio. Heimtiere lebten in Deutschland (ohne Zierfische und Terrarientiere). In etwa 45 % aller Haushalte in Deutschland werden Tiere gehalten. Nach Angaben von Fachverbänden war im Markt für Heimtierbedarf und Heimtierfutter in den letzten Jahren ein kontinuierliches Umsatzwachstum zu verzeichnen.

Der **Gesamtumsatz** in diesem Marktsegment belief sich im Jahr 2019 auf rd. 5,46 Mrd. € (davon ca. 3,31 Mrd. € für Heimtierfütterung, ca. 1,02 Mrd. € für Heimtierbedarfsartikel und Zubehör und rd. 0,63 Mrd. € im Onlinehandel). Der Markt für Heimtierfutter wird dominiert durch die Vertriebswege des Lebensmitteleinzelhandels und der Drogeriemärkte, die einen Marktanteil von etwa 62 % erzielen konnten. Bei Bedarfsartikel und Zubehör werden rd. 79 % der Umsätze im Fachhandel erwirtschaftet.¹²

Als wichtigste Vertreter der Zoofachmärkte, die überwiegend im Franchisesystem operieren, sind die Unternehmen

- /// Fressnapf
- /// Egesa Zookauf / Zooma
- /// Das Futterhaus
- /// Kölle Zoo
- /// Zoo & Co

anzuführen, die mit preisaggressiven Fachmärkten diesen Absatzkanal dominieren.

Die 1990 in Erkelenz gegründete Fachhandelskette Fressnapf ist als Franchise-System mit rd. 1.460 Märkten (davon rd. 900 in Deutschland)¹³ heute Marktführer in Europa und setzt jährlich mehr als 2 Mrd. € um. Zur Fressnapf-Gruppe gehören ebenfalls die Reitsportmärkte von Equiva. Die Kernmarke Fressnapf bietet eine Auswahl von mehr als 10.000 Artikeln an, größere Märkte (etwa ab 1.500 m²) firmieren unter Fressnapf XXL.

3.4 Sonderpostenmarkt / Nonfood-Discounter

Sonderpostenmärkte stellen eine besondere Form des Einzelhandels dar, weshalb eine allgemeingültige Definition des Betriebstyps in der Handelswissenschaft nicht vorliegt.

Bei den Sonderpostenmärkten handelte es sich ursprünglich um eine Transaktionsform aus dem zwischenbetrieblichen Handel. Weit verbreitet ist der Zwischenhandel mit Konsumgütern zeitlich begrenzter (z. B. saisonaler) Nachfrage, speziell bei Oberbekleidung, Schuhe und Accessoires. Als spezielle Form hat sich in den vergangenen Jahren der Sonderpostenmarkt oder Restpostenmarkt entwickelt. Dies hat seine Gründe u. a. in dem Wunsch der Händler und Hersteller neue Absatzwege für Überproduktionen, Retouren usw. zu erschließen.

¹² Quelle: Zentralverband zoologischer Fachbetriebe Deutschlands e.V. (2020): Der deutsche Heimtiermarkt - Struktur und Umsatzdaten 2019.

¹³ Stand 2017, Quelle: www.fressnapf.com/de/über-uns/daten-fakten, Abrufdatum:02.08.2019

Ein Restposten- oder Sonderpostenmarkt ist als discountorientierter Fachmarkt einzustufen, der nicht an speziellen Warengruppen oder Bedarfsbereichen ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für eine spezielle Zielgruppe anbietet. Das Sortiment lässt sich in der Regel nicht eingrenzen, sodass zwischen den einzelnen Anbietern lediglich eine Unterscheidung über den Preis (z. B. 1-Euro-Shops) möglich ist. Namhafte Vertreter des Betriebstyps Sonderpostenmarkt sind Action, MäcGeiz, TEDI, Pfennigpfeiffer oder Thomas Philipps. Die Verkaufsflächengrößen variieren stark und liegen in der Regel zwischen 300 und 3.000 m².

Aufgrund des vielfältigen und ständig wechselnden Sortiments ist die Einordnung eines Restpostenmarktes nicht ohne weiteres möglich. Die gängige Definition der Zentren- bzw. Innenstadtrelevanz anhand des Sortiments ist nicht zielführend, da sich dieses regelmäßig verändert und sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Warengruppen beinhaltet. Eine Definition auf dieser Grundlage wäre demnach lediglich eine Momentaufnahme. Entsprechend ist es sinnvoller zur Beurteilung der Zentrenrelevanz weitere Kriterien heranzuziehen. Dazu zählen die Flächenansprüche der Betriebsform Restpostenmarkt, die Attraktivität für innerstädtische Lagen, die Bedeutung als Frequenzbringer oder mögliche Synergieeffekte zu anderen Betrieben der Innenstadt. Diese Kriterien können unter dem Oberbegriff der städtebaulichen Qualitäten bzw. Anforderungen an eine funktionsfähige und attraktive Innenstadt zusammengefasst werden. Innenstädte zeichnen sich mit Blick auf den Einzelhandel in der Regel durch einen differenzierten Branchenmix und die Existenz qualitativ hochwertiger Fachgeschäfte aus. Diese Geschäfte setzen neben der Qualität der angebotenen Waren auf eine individuelle Kundenansprache und eine hohe Beratungsleistung u. a. durch geschultes Personal.

Ein Restpostenmarkt erfüllt diese Kriterien nicht. Beratungs- oder Serviceleistungen werden nicht angeboten. Da Restpostenmärkte zudem im Vergleich zu Fachgeschäften und gängigen Filialisten überwiegend Waren aus dem untersten Preissegment anbieten, stehen diese nicht in einem direkten Wettbewerb zueinander. Sie verfolgen vielmehr eine Kundenansprache, die über den geringen Preis und die meist minderwertige Qualität der Waren erfolgt. Damit konkurrieren die Märkte vornehmlich mit ähnlichen Anbietern und den Randsortimentsabteilungen von Möbeldiscountern und Baumärkten, die ähnliche Produkte in ähnlichen Preisklassen anbieten (oder z. B. mit den Aktionswaren bei Lebensmitteldiscountern). Aufgrund des Geschäftsmodells sind lediglich geringe Gewinnspannen möglich, sodass in der Regel stark frequentierte und damit teure Einzelhandelslagen gemieden werden. Folglich befinden sich Restpostenmärkte überwiegend in sogenannten B- oder C-Lagen sowie in städtebaulichen Randlagen – also Einzelhandelsbereichen, die von Kunden weniger stark frequentiert werden. Die Gründe dafür können vielfältig sein (mangelnde Aufenthaltsqualität, Fehlen attraktiver Einzelhandelsangebote etc.). Dort bilden sie häufig einen Standortverbund mit weiteren Billiganbietern oder Angeboten aus nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereichen. Dementsprechend besitzt ein Restpostenmarkt keine Relevanz als Frequenzbringer oder Magnetbetrieb. Auch Synergieeffekte, von denen andere Betriebe profitieren könnten, treten nicht auf.

Aufgrund dieser Eigenschaften werden Restpostenmärkte folgerichtig als Indikator für innerstädtische „trading-down-Effekte“ eingeordnet. Mit Blick auf die Funktionsfähigkeit und Aufrechterhaltung der Attraktivität von Innenstädten sollte eine Ansiedlung entsprechender Billiganbieter in zentralen Standortlagen vermieden werden. Folglich sind Restpostenmärkte unabhängig von den angebotenen Sortimenten aufgrund ihres Betriebstyps in der Innenstadt nicht wünschenswert. Der Betriebstyp Restpostenmarkt steht daher im Widerspruch zur üblichen Klassifizierung von zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zen-

trenrelevante Sortimente werden regelmäßig so definiert, dass sie die Attraktivität der Innenstadt fördern. Genau dies tut ein Restpostenmarkt in der Regel jedoch nicht. Er ist vielmehr ein Zeichen von Abwertung in der Innenstadt.

Insgesamt kann ein Sonderpostenmarkt somit nicht nach den klassischen Regeln in zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente aufgeteilt werden.

3.5 Babyfachmarkt

Babyfachmärkte sind in der Regel großflächige Einzelhandelsgeschäfte, die – je nach Anbieter und Verkaufskonzept – ein breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet.

Die Vertriebskonzepte reichen von der Fokussierung auf Baby- und Kinderbekleidung (z. B. Ernsting's family) bis hin zu umfassenden Sortimentskonzepten aus dem gesamten Kleinkindbereich inkl. Möbel, Spielzeug, Kinderwägen und Zubehör (z. B. Baby One, Rofu Kinderland, Jako-o). Aufgrund der unterschiedlichen Sortimentszusammensetzungen sind Babyfachmärkte nicht ausschließlich den zentren- oder nicht-zentrenrelevanten Angebotsformaten zuzuordnen. Während kleinteilige Kinderbekleidungsbetriebe einen Schwerpunkt im zentrenrelevanten Sortimentsbereich besitzen, werden bei größeren Fachmärkten große Teile der Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevanten, großteiligen Artikeln belegt. Dabei stehen sie häufig im Wettbewerb mit Möbelhäusern, deren strategische Ausrichtung zunehmend auch umfassende Fachabteilungen aus dem Baby- und Kinderbereich vorsieht.

Aufgrund der zum Teil hohen Sortimentsbreite und -tiefe der in diesem Bereich tätigen Fach(markt)anbieter werden im Gegensatz zu distanzempfindlichen Sortimenten wie Nahrungs- und Genussmittel auch längere Anfahrtszeiten in Kauf genommen. Jedoch spielt auch der Onlinehandel für das Baby- und Kindersegment sowie damit in Verbindung stehende Sortimentsgruppen (z. B. Spielwaren) eine bedeutende Rolle.

3.6 Elektrofachmarkt

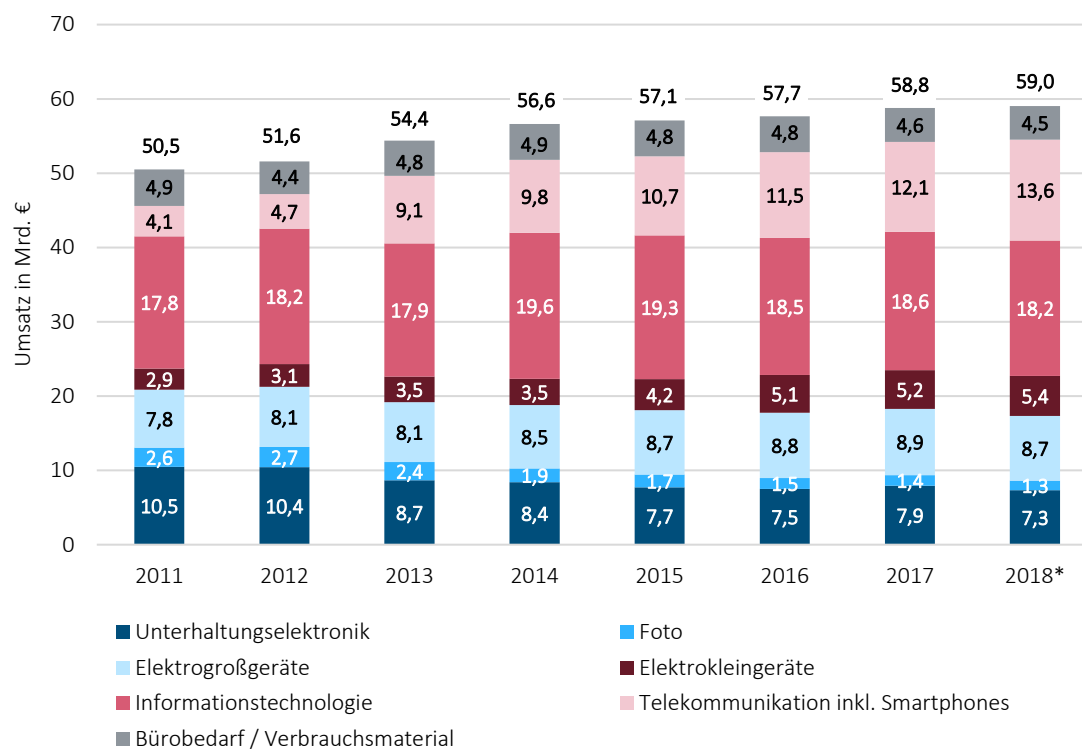
Die Einzelhandelsstrukturen im **stationären Elektrohandel** sind in Deutschland durch das Nebeneinander von Filialketten und Verbundgruppen geprägt, in denen sich selbständige, meist regional tätige Einzelhändler zu bundesweiten oder sogar international operierenden Einkaufskooperationen zusammengeschlossen haben. Neben Elektrofachgeschäften betreiben die Mitglieder der Verbundgruppen auch Elektrofachmärkte; hierzu zählen u. a. Expert, Medi-Max (EP) und Euronics. Neben den Verbundgruppen spielen im Markt der Elektrofachmärkte weiterhin Filialketten eine bedeutende Rolle. Hier sind insbesondere die Marktführer Media Markt und Saturn zu nennen.

Der Einzelhandel im Bereich Elektrowaren umfasste 2018 in Deutschland ein Umsatzvolumen von rd. 59,0 Mrd. €. ¹⁴ Damit konnte die Branche in den vergangenen Jahren kontinuierliche Umsatzsteigerungen realisieren (ca. + 2,4 % pro Jahr).

¹⁴ Quelle: BVT, GfK Temax 2018.

- Größter Wachstumstreiber ist der Bereich **Telekommunikation**. Hier verdreifachte sich der Umsatz zwischen 2011 und 2018 nahezu auf jetzt ca. 13,6 Mrd. €. Nach Branchenangaben dürfte allein der auf Smartphones entfallende Anteil bei rd. 10 Mrd. € liegen.¹⁵
- Stark auf Wachstumskurs befindet sich auch der Markt für **Elektrogroß- und -kleingeräte**. Hier konnte das kumulierte Marktvolumen seit 2011 jährlich um ca. 4 – 5 % auf insgesamt rd. 14,1 Mrd. € im Jahr 2018 gesteigert werden. Zu den Wachstumstreibern der Branche gehört der Handel mit weißer Ware (vor allem Elektrogroßgeräte, Waschmaschinen etc.). Eine etwas moderatere Steigerung ist für den Bereich Elektrokleingeräte festzustellen. Nach Branchenangaben ist aber auch für die kommenden Jahre ein Ende des Wachstums noch nicht in Sicht.
- Starke Umsatzrückgänge verzeichneten dagegen im gleichen Zeitraum die Bereiche **Unterhaltungselektronik und Foto** (ca. - 4 % bzw. - 7 % pro Jahr). Trotz solider Nachfrage bei TV-Geräten macht vor allem das Smartphone als „Alleskönner“ Digitalkameras, Laptops und Mp3-Playern starke Konkurrenz. Mit zunehmender Marktsättigung bei Smartphones ist die weitere Entwicklung hier kaum abzuschätzen.

Abbildung 2: Technikumsätze in Deutschland nach Produktgruppen



* Prognosewerte

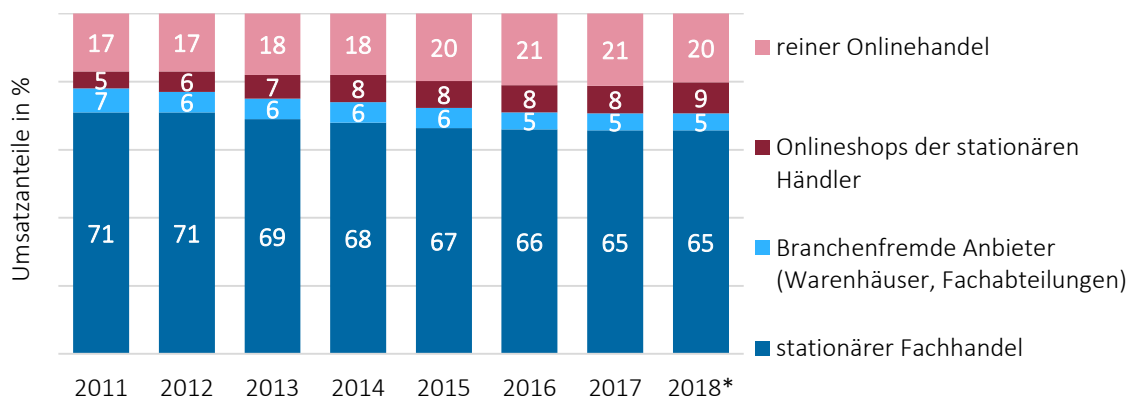
Quelle: GMA-Darstellung 2021 auf Datenbasis BVT-Fakten (2019): Das aktuelle Branchenbuch sowie Handelsverband Technik, GfK Temax 2011 – 2018

Kennzeichen der gesamten Branche ist der fortschreitende technische Wandel, der teilweise erhebliche Auswirkungen auf einzelne Marktsegmente hat. Die **starke Innovationskraft** der Branche führt zur ständigen Entwicklung neuer Produkte und somit zu vergleichsweise **kurzen Produktzyklen**.

¹⁵ Quelle: Statista 2018.

Im Bereich des Elektrowarenhandels sind bereits seit Jahren sukzessive **Verschiebungen bei den Absatzwegen** zu beobachten. Während bis in die 1960er Jahre spezialisierte Fachhändler und Warenhäuser die verbeitestete Vertriebsform waren, konnten seither großflächige Elektrofachmärkte Marktanteile gewinnen (u. a. Marktführer Media Markt / Saturn). Seit einigen Jahren wird der Elektrohandel wie keine andere Einzelhandelsbranche durch den **Onlinehandel** beeinflusst. Je nach Zuordnung von Sortimentsbereichen und Quelle liegt der Marktanteil dieses Vertriebsweges in Deutschland bei ca. 20 – 26 %. Durch das zunehmende Marktgewicht am Elektrohandel führt der Onlinehandel bei Elektrofachmärkten u. a. bereits zu einer tendenziellen Verkaufsflächenreduzierung. Wurden vor wenigen Jahren durch große Fachmarktbetreiber noch Verkaufsflächen von min. rd. 1.500 m² angestrebt, werden inzwischen auch kleinere Verkaufsflächen realisiert.

Abbildung 3: Entwicklung der Umsatzanteile am Elektrowarenhandel nach Vertriebswegen 2011 – 2018



* Prognosewerte

Quelle: GMA-Darstellung 2021 auf Basis BVT-Fakten (2019): Das aktuelle Branchenbuch, S. 32; außerdem Handelsverband Technik, GfK Handelspanel

Leistungsfähige **Elektrofachmärkte** bieten heute ein **breites Spektrum** an Elektroartikeln sowie angrenzender Sortimentsbereiche an. Zu den wichtigsten Kern- und Randsortimenten gehören:

- /// Elektrogroßgeräte und Elektrokleingeräte (z. B. Kühlschränke, Herde, Mikrowellen; sogenannte „weiße Ware“)
- /// Unterhaltungselektronik (z. B. TV-Geräte, DVD-Player, Auto-Hifi; sogenannte „braune Ware“)
- /// Tonträger, Bildträger, Video- und PC-Spiele
- /// Computer und Zubehör sowie Peripheriegeräte (Drucker, Scanner, etc.)
- /// Telekommunikationsartikel und Mobilfunkgeräte
- /// Fotoartikel, inkl. Fotoentwicklungsdienstleistungen und Zubehör






Die Sortimentsbreite und -tiefe ist ein bestimmendes Merkmal der Kompetenz eines Elektrofachmarktes und auch seiner Wettbewerbsfähigkeit. Nur ein ausreichend tiefes und breites Sortiment ermöglicht eine große Marktreichweite und Marktbedeutung. In den letzten Jahren ist im Bereich der Elektrofachmärkte eine **zunehmende Veränderung der Sortimentsstruktur** zu erkennen, welche u. a. aus Diversifizierungsbestrebungen der Betreiber, technischen Entwicklungen sowie einem zunehmendem Margendruck in einzelnen Angebotssegmenten (z. B. PC-Bereich) resultiert.

II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung

1. Makrostandort Bamberg

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

Tabelle 6: Wesentliche Standortmerkmale des Oberzentrums Bamberg

Standortkriterien	Merkmale Bamberg
 Lage im Raum	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage zwischen den Oberzentren Bayreuth (ca. 50 km in östliche 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 Funktion	<ul style="list-style-type: none"> /// Teil der Planungsregion Oberfranken-West /// Funktion eines Oberzentrums /// Auftrag: Versorgung der Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit¹ /// Einwohner im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich²: 350.020 Personen
 Regionalplanerischer Nahbereich³	<ul style="list-style-type: none"> /// Bamberg (rd. 76.310 Einwohner) /// Litzendorf (rd. 6.100 Einwohner)
 Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> /// kompakte Siedlungsstruktur westlich und östlich der Regnitz / des Main-Donau Kanals /// dicht bebauter historischer Stadtkern im Bereich der Wörth zwischen Altem Rathaus und Weegmannufer /// baulich stark verdichtetes Stadtgebiet im Norden, Bergstadtgebiet aufgelockert, z. T. dörfliche Prägung /// mehrere Gewerbe- und Industriegebiete an den Siedlungsrändern (z. B. Laubanger, Kirschäcker, Nürnberger Straße)
 Demographie	<ul style="list-style-type: none"> /// 76.310 Einwohner /// Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2020: < 18 % (vgl. LK Bamberg: + 2,6 %)⁴ /// aktive Wohnbaupolitik, u. a. Lagarde-Konversionsfläche

1 LEP Bayern 2020, (G) 2.1.8 Oberzentrum

2 Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern (Anhang zum LEP Bayern, Stand: 01.02.2019)

3 Regionalplan des Planungsverbandes der Region Oberfranken-West (aktuell gültige Fassung vom 16. 03.1995) in Verbindung mit Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Fortschreibung der Bevölkerung nach Gemeinden (Stand: 30.09.2020).

4 Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Fortschreibung der Bevölkerung nach Gemeinden (Stand: 31.12.2011 und 30.09.2020)

Fortsetzung auf nächster Seite

Standortkriterien	Merkmale Bamberg
 <p>Verkehrliche Erreichbarkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// unmittelbare Lage an Autobahnkreuz der A 70 (Richtung Bayreuth) und A 73 (Nürnberg – Coburg) /// mehrere regionalbedeutsame Bundesstraßen (B 4, B 22, B 26, B 505) /// eigener ICE-Haltepunkt der Deutschen Bahn (München – Nürnberg – Leipzig – Berlin) /// S-Bahn-Linie 1 des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg /// umfangreiches Stadtbus-Liniennetz
 <p>Wirtschaftsstandort</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// rd. 57.455 sozvpfl. Beschäftigte am Arbeitsort⁵ /// rd. 39.980 Einpendler und rd. 12.050 Auspendler (Saldo + 27.920 Personen)⁵ /// Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen:⁶ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei: << 1 % ▪ Produzierendes Gewerbe: 32 % ▪ Handel, Verkehr, Gastgewerbe: 19 % ▪ Sonstige Dienstleistungen: 48 % /// Kaufkraftkennziffer (2020): 101,5⁷
 <p>Einzelhandelsstruktur</p>	<p>Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich)</p> <ul style="list-style-type: none"> /// von Kettenbrücke im Norden über Weegmannufer bis Luitpoldbrücke, südlich hinunter entlang Willi-Lessing-Straße bis Schönleinsplatz, von dort parallel zur Langen Straße entlang bis linken Regnitzarm, von hier durch Universitätsviertel zurück bis Heumarkt und Kettenbrücke /// zusätzlich Bereiche „mit ergänzender Zentrumsfunktion“ /// Grüner Markt als zentrale Hauptlaufachse /// Einzelhandelsstandort mit oberzentraler Funktion aufgrund der Zahl der Betriebe, der Sortimentsstruktur, der städtebaulichen Kompaktheit, hohe Funktionsvielfalt /// individuelle und hochwertige Angebote häufig „in 2. Reihe“ /// insgesamt attraktives städtebauliches Ambiente /// kleinteilige Leerstände entlang der Hauptwachstraße und Lange Straße (= Potenzialflächen) /// Nahversorgungsfunktion für Innenstadtbewohner <p>Nahversorgungslagen</p> <ul style="list-style-type: none"> /// zahlreiche städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und -standorte über das Stadtgebiet verteilt <p>insgesamt drei größere gewerblich geprägte Siedlungsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Laubanger: regionalbedeutsamer Einkaufsstandort mit hoher Ausstrahlungskraft; v. a. Fachmarktangebote aus allen Bedarfsbereichen; auto-kundenorientiert; gemarkungsübergreifend mit Hallstadt; städtebaulich nicht integriert /// Kirschäcker: gewerblich geprägter Standort mit strukturprägenden Angeboten des Lebensmittelbereichs; städtebaulich nicht integriert; auto-kundenorientiert /// Nürnberger Straße: v. a. Angebot aus dem langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Möbel); städtebaulich nicht integriert

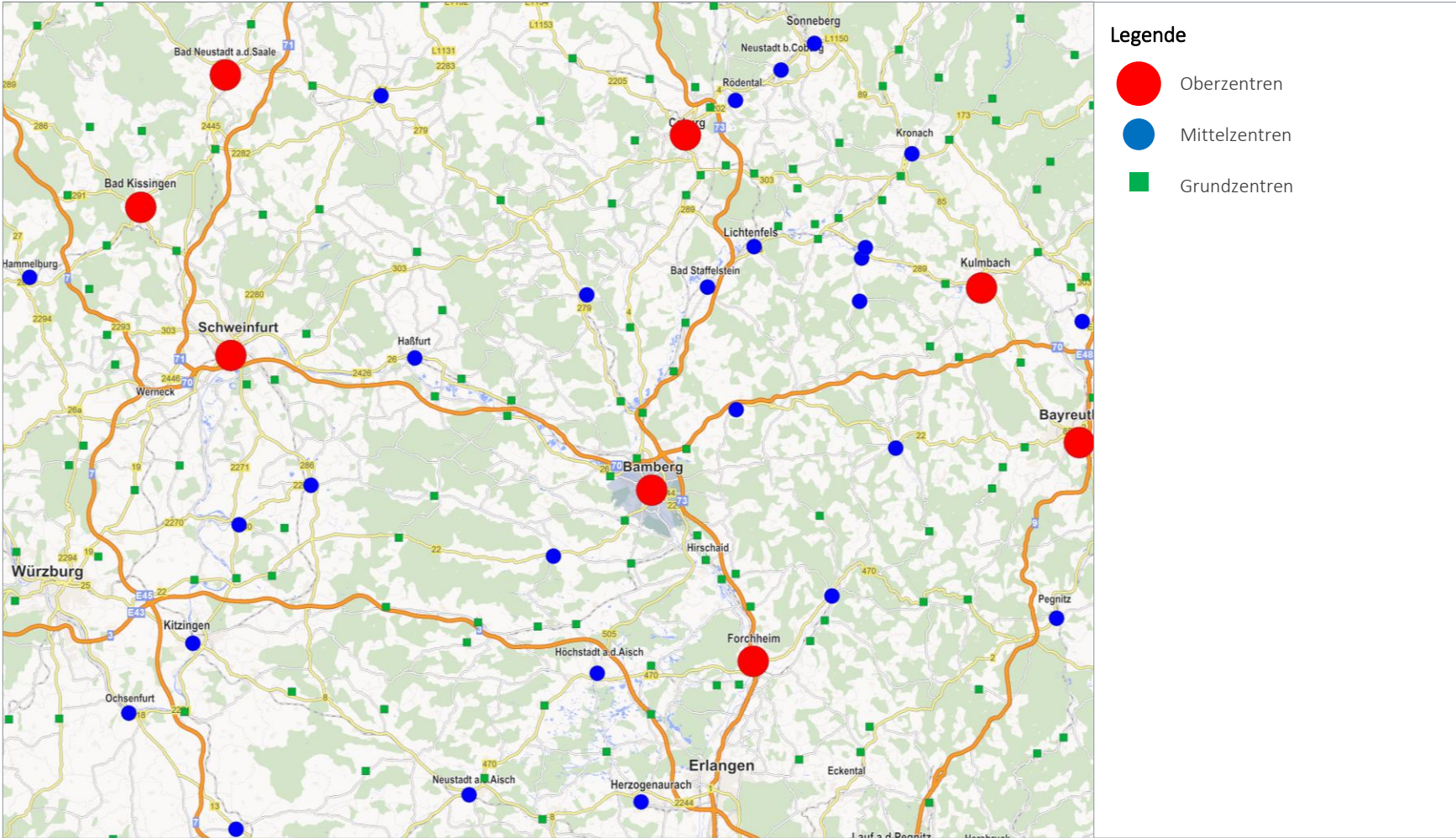
5 Bundesagentur für Arbeit (2020): Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik (Stand: 30.06.2020)

6 Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Statistik kommunal 2019 für die Stadt Bamberg, S. 8

7 MB Research (2020): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020 in Deutschland

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Karte 2: Lage des Oberzentrums Bamberg und zentralörtliche Struktur der Region



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Bamberg 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-West¹⁶ wird die oben genannte Regelung im Ziel 3.4.2 aufgegriffen („Stärkung Zentraler Orte“).

3. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Der Projektstandort „Laubanger 14 a“ befindet sich in Bamberg, dem gemäß LEP Bayern 2020 sowie Regionalplan Oberfranken-West die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen ist. Die Stadt Bamberg ist als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ausdrücklich vorgesehen.

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



¹⁶ 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 „Laubanger 14 a“




Tabelle 7: Standortrahmendaten „Laubanger 14 a“

Standortkriterien	Merkmale Laubanger 14 a
 <p>Lage im Stadtgebiet</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lage im nördlichen Stadtgebiet von Bamberg /// im regional bedeutsamen Fachmarktstandort Laubanger (gemarkungsübergreifend mit Hallstadt) /// Fachmarktzeile gegenüber OBI Bau- und Handwerkermarkt /// zwischen den Straßen Laubanger – Dr.-Robert-Pfleger-Straße – Dürreseestraße
 <p>Baurechtliche Situation</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 208 C (in Kraft seit dem 25.01.2012), Vorentwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 208 F (Neufassung) liegt vor /// Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO (maximal zulässige Verkaufsfläche von 7.205 m²) /// grundsätzliche Bereitschaft der Stadt Bamberg zur Neustrukturierung des Vorhabenareals und Neuaufstellung des B-Plans



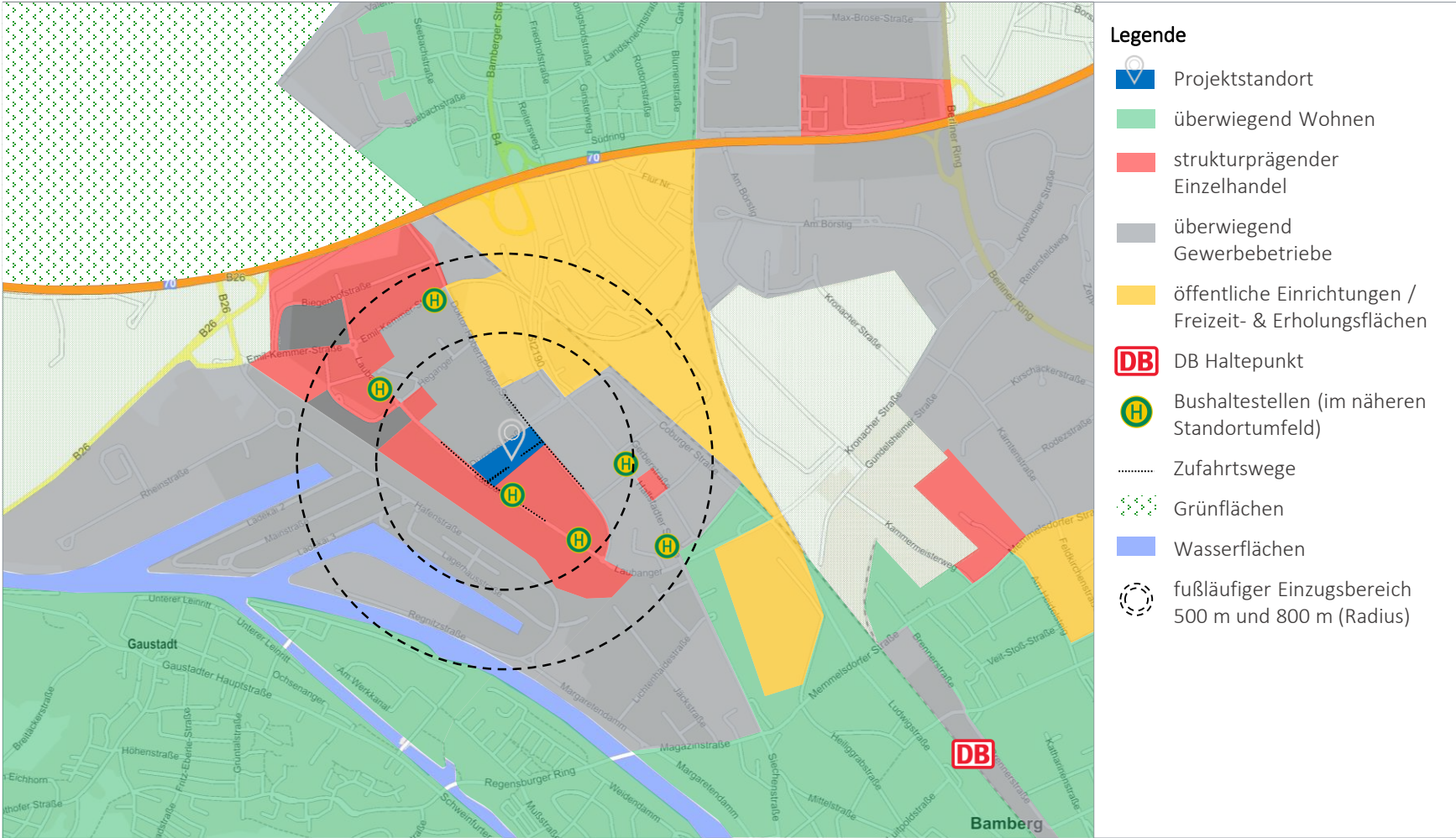
Quelle: Daten des Auftraggebers (2021): Vorentwurf zum vorhabenbez. Bebauungsplan 208 F „Laubanger-Einkaufs-Zentrum“

Fortsetzung auf nächster Seite

Standortkriterien	Merkmale Laubanger 14 a
 Aktuelle Nutzungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> /// in verschiedene Ladeneinheiten aufgeteilte, mittlerweile überwiegend leerstehende Fachmarktzeile /// Smyths Toys Superstore (Spielwarenfachmarkt) letzte verbliebene Nutzung (ca. 2.400 m² VK, Verkleinerung vorgesehen)
 Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> /// gemeinsame Parkplatzanlage zwischen OBI Bau- und Handwerkermarkt und Vorhabenimmobilie zzgl. Parkierung auf Immobilie selbst /// Einzelhandelsnutzungen aus allen Bedarfsbereichen, darunter zwei Bau- und Handwerkermärkte, E-Center Birger, Drogeriefachmarkt, Trachtenmoden, zwei Fahrradfachmärkte, SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt, Zoofachmarkt, /// Gewerbebetriebe, u. a. Baustoffe, Autohändler, Pharmaunternehmen, Natursteinwerk /// Industrieanlagen (Hafenbereich) /// kleinteilige Gastronomie-/Imbissangebote, Vergnügungsstätten (Wettbüro)
 Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> /// sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Fachmarktstandortes Laubanger sowie des Vorhabenareals per Auto aus dem Bamberger Stadtgebiet bzw. dem überörtlichen Umland /// Autobahnanschlussstellen „Bamberg-Hafen“ sowie „Hallstadt“ in wenigen Kilometern Entfernung /// unkomplizierte Zu- und Abfahrt des Projektgrundstücks /// ÖPNV-Haltestelle „Laubanger OBI, Bamberg“ im unmittelbaren Standortumfeld (30-Minuten-Takt) /// fußläufige und Fahrraderreichbarkeit grundsätzlich gegeben, jedoch keine eigenen Radwege bzw. Straßenüberquerungshilfen im Standortumfeld /// hauptsächlich autoorientierte Lage, in der Praxis kein fußläufiges Aufsuchen des Standortes
Zusammengefasste Standortfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> + gute Sichtbarkeit + hohe Frequenz + überörtlich/regional/überregional bedeutsamer Einkaufsstandort „Laubanger“ + eingeführter Meso- und Mikrostandort + gute Erreichbarkeit + intensive Kopplungs- und Synergieeffekte durch benachbarte Einzelhandelsnutzungen möglich - lagebedingtes fehlendes Nahpotenzial infolge fehlender Wohngebiete im Standortumfeld - dichte Wettbewerbslandschaft - nachrangiger Standort aus Sicht des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bamberg sowie des Interkommunen Entwicklungskonzepts der ARGE B²H² für Sortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs - aus versorgungsstruktureller Sicht allenfalls geringe Versorgungsfunktion

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Karte 3: Mikrostandort „Laubanger 14 a“ und bestehende Umfeldnutzungen



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2021

Vorhabenimmobilien Laubanger 14 a



Gegenüberliegender OBI Baumarkt



Spielzeugfachmarkt im Laubanger 14 a



Auffahrt zum Parkdeck



Quelle: GMA-Aufnahmen 2021

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf das Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2020 zurückzuführen:

/// Lage in der Gemeinde (LEP-Ziel 5.3.2)

„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 „Laubanger 14 a“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Bamberg und schließt dort an einen „Gemeindeteil an, 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.“¹⁷
- /// Das Standortumfeld ist trotz intensiver Handelsnutzungen entlang der Straße Laubanger insgesamt als gewerblich geprägter Standortbereich ohne Wohngebietsbezug zu beschreiben und somit als städtebauliche Randlage von Bamberg einzustufen. Die vorgesehenen Nutzungen beinhalten auch Sortimente des Innenstadtbedarfs (u. a. Haushaltswaren, GPK beim Nonfood-Discounter; Baby- und Kleinkindbekleidung, Spielwaren des Babyfachmarktes) sowie Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittel-discounter, Getränkefachmarkt, Tierfutter des Zoofachmarktes).
- /// Gemäß LEP Bayern 2020 sowie den planerischen Grundlagen der Stadt Bamberg¹⁸ sowie der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Bischberg-Hallstadt-Hirschaid („B²H²“)¹⁹ sind Einzelhandelsgroßprojekte mit Sortimenten des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarf in städtebaulich integrierten Lagen zu realisieren. Ausnahmen können an städtebaulichen Randlagen gemacht werden, wenn Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen.
- /// Für das Vorhaben ist relativierend festzuhalten, dass mit der Neustrukturierung der Fachmarktzeile „Laubanger 14 a“ kein neuer Standort im engeren Sinne etabliert wird, sondern bereits bestehende und genehmigte Nutzungen lediglich auf einem marktdäquaten 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)** allenfalls in Teilen bzw. nicht erfüllen kann, wird mit der Wiederbelegung der bereits existierenden handelsorientierten Strukturen ein ortsbildprägender städtebaulicher Missstand behoben.

¹⁷ Vgl. LPE 2020

¹⁸ vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Bamberg (GMA, 2015), S. 71-73.

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

IV. Kongruenzgebot – Zulässige Verkaufsfläche

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

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial

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

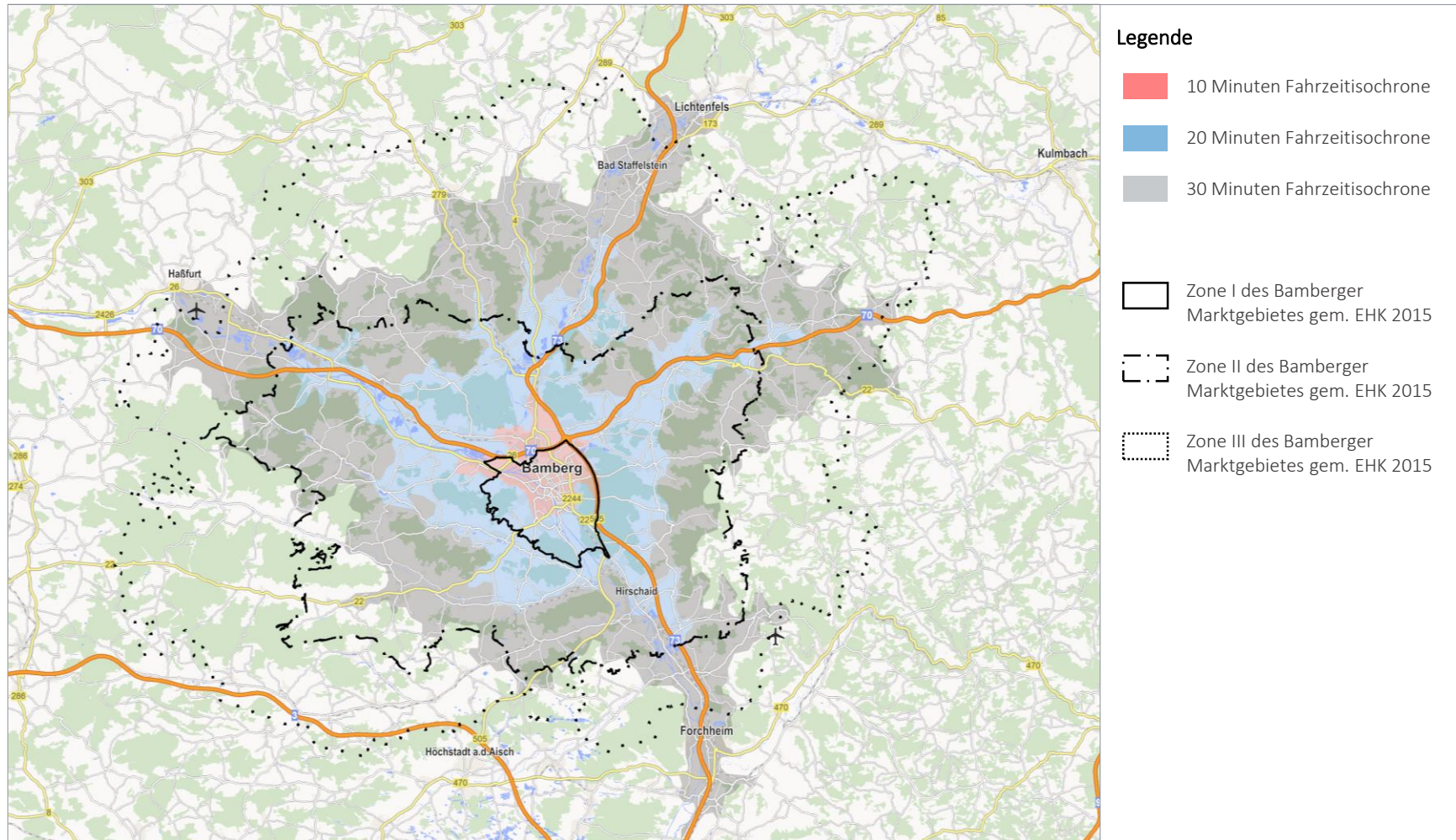
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus nach Zonen untergliedern, aus denen eine gleichmäßig abgestufte 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 Filialstandorte in den Umlandkommunen
- /// Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte) sowie
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Bamberg und der Region.

Aufgrund der zu erwartenden großen Sortimentsbreite und -tiefe der geplanten Betriebe am Standort „Laubanger 14 a“ in Bamberg sowie infolge der schon heute bestehenden überregionalen Bedeutung des Gesamtstandortes „Gewerbepark Laubanger“ als Wirtschafts-, Arbeitsplatz- und Einkaufsstandort erschließt der geplanten Fachmarktzeile ein deutlich überörtliches Einzugsgebiet. Eine Annäherung an das Einzugsgebiet erfolgt zunächst anhand von Fahrzeitisochronen (10 bis 30 Minuten).

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

Unter Berücksichtigung der Lage, der Wettbewerbssituation und des zu untersuchenden Vorhabens besteht das abgegrenzte Einzugsgebiet aus den **Kernzonen I und II des Bamberger Marktgebietes** (vgl. Karte 3)²⁰; aufgrund der Lage des Vorhabens in dem gemeinsamen Fachmarktstandort „Laubanger“ von Bamberg und Hallstadt wird auch die Stadt Hallstadt der Zone I des Einzugsgebietes zugerechnet.

Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben aktuell rd. 203.160 potenzielle Kunden, die sich wie folgt verteilen (vgl. Tabelle 8):

Tabelle 8: Bevölkerung im Einzugsgebiet der geplanten Fachmarktzeile

Zone	Kommune	Einwohner
I	Bamberg, Hallstadt	85.830
II	Baunach, Bischberg, Breitengüßbach, Burgebrach, Buttenheim, Ebelsbach, Eltmann, Frensdorf, Gundelsheim, Hirschaid, Kemmern, Lauter, Lisberg, Litzendorf, Memmelsdorf, Oberaurach, Oberhaid, Pettstadt, Priesendorf, Scheßlitz, Stegaurach, Stettfeld, Strullendorf, Viereth-Trunstadt, Walsdorf	117.330
Einzugsgebiet insgesamt		203.160

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 in Verbindung mit dem Bayerischen Landesamt für Statistik (2020): Fortschreibung der Bevölkerung (Stand: 30.09.2020)

2. Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

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

Für die geplanten Nutzungen ist von folgenden jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben differenziert nach Sortimenten auszugehen:²¹

/// Nahrungs- und Genussmittel	2.516 €
/// Getränke	497 €
/// Zooartikel, Tierbedarf	58 €
/// Sonderposten	435 € ²²
/// Baby- und Kinderartikel	88 €
/// Elektrowaren	486 €

²⁰ vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Bamberg 2015, S. 42. Das Ferneinzugsgebiet der Stadt Bamberg (Zone III) wird nur von nachgeordneter Relevanz sein, da hier bereits ausgeprägte Einkaufsorientierungen an andere Zentren (z. B. Lichtenfels, Kulmbach, Bayreuth, Forchheim, Erlangen, Schweinfurt, Würzburg) eine wichtige Rolle spielen.

²¹ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 15 ff.

²² Da für Sonderpostenmärkte seitens der „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“ keine Pro-Kopf-Ausgabewerte angegeben werden, werden GMA-eigene Pro-Kopf-Ausgabewerte für das Sonderpostensegment verwendet.

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 Bamberg bei 101,5 und damit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). In den weiteren Gemeinden des Einzugsgebietes liegt der Kaufkraftkoeffizient zwischen 90,2 (Oberhaid) und 110,0 (Burgebrach).

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

Tabelle 9: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Zone	Lebensmittel	Getränke	Zoologischer Bedarf	Sonderposten	Baby- und Kinderbedarf	Elektrowaren	Gesamt
	in Mio. €						
I	175,6	43,2	5,1	37,8	7,7	42,3	311,7
II	237,1	58,4	6,8	51,1	10,4	57,1	420,9
Gesamt	412,7	101,6	11,9	88,9	18,1	99,4	732,6

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

3. Umsatzprognose

3.1 Methodik

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

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

3.2 Umsatzerwartung für die geplanten Märkte

Folgende **Umsatzprognosen** lassen sich für die einzelnen Fachmärkte anhand des Marktanteilskonzeptes ermitteln:²⁴

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

²⁴ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens

3.2.1 Lidl Lebensmitteldiscounter

Tabelle 10: Umsatzerwartung Lidl Lebensmitteldiscounter (1.300 m² VK)

Zone	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	175,6	3 – 4	6,3	1,6	7,9	81
Streuumsätze			1,5	0,4	1,9	19
Gesamt			7,8	2,0	9,8	100

* Der Umsatzanteil im Nonfood-Bereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Lidl rd. 20 %.

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

- /// Somit lässt sich für den geplanten Lebensmitteldiscounter von Lidl mit rd. 1.300 m² Verkaufsfläche eine Gesamtumsatzleistung von rd. 9,8 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen rd. 7,8 Mio. € auf den Food- und rd. 2,0 Mio. € auf den Nonfood-Bereich (Nonfood I und II).
- /// Unter Berücksichtigung der angestrebten Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter errechnet sich aus der vorstehenden Umsatzerwartung eine Flächenleistung von ca. 7.550 €/m² VK. Dieser Wert liegt geringfügig über dem Durchschnitt des Betreibers Lidl und ist auf Kopplungseffekte am Vorhabenstandort zurückzuführen.
- /// Höhere Umsätze sind hingegen nicht zu erwarten. Zum einen ist aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation in Bamberg und Hallstadt in Verbindung mit den fehlenden Wohnanteilen im Standortumfeld kein nennenswertes Kundenpotenzial zu erschließen. Der Umsatz generiert sich vor allem aus Kunden, die ohnehin zum Einkaufen an den Laubanger fahren oder aufgrund anderer Einkaufsabsichten (z. B. Baumarkt) Lebensmittel noch mitnehmen (Kopplungseffekte; Berücksichtigung i. F. von Streuumsätzen). Darüber hinaus ist infolge der Distanzempfindlichkeit des Sortiments „Lebensmittel“ keine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes zu erwarten. Kunden aus Bamberg, Hallstadt und den benachbarten Gemeinden verfügen über ein breites Angebot innerhalb eines engmaschigen Versorgungsnetzes im Kerneinzugsgebiet, sodass der zu untersuchende Lebensmitteldiscounter nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden muss. Es handelt sich um eine reine Angebotsduplizierung innerhalb des Kerneinzugsgebietes.

3.2.2 Getränkefachmarkt

Tabelle 11: Umsatzerwartung Getränkefachmarkt (800 m² VK)

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	43,2	3 – 4	1,5	94
Streuumsätze			0,1	6
Gesamt			1,6	100

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

- /// Für den geplanten Getränkefachmarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche lässt sich eine Umsatzleistung von rd. 1,6 Mio. € ermitteln. Daraus ergibt sich eine Flächenproduktivität

von etwa 2.000 €/m² VK, was einer leicht überdurchschnittlichen Raumleistung für Getränkemarkte entspricht.

- / Bei dem geplanten Getränkemarkt wird es sich um ein standardisiertes Marktkonzept handeln ohne „signifikante Besonderheiten“. Die leicht überdurchschnittliche Umsatzleistung ist vor diesem Hintergrund insbesondere auf die günstigen Standortrahmenbedingungen zurückzuführen (u. a. Kopplungseffekte mit benachbartem Lebensmitteldiscounter).
- / Der Umsatz wird dabei zu großen Teilen aus dem Kerneinzugsgebiet selbst generiert. Kunden von außerhalb werden hingegen nur in deutlich untergeordneter Form zu erwarten sein. Dies ist vor allem auf die spezifischen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (weiterer Getränkemarkt im Laubanger, umfassende Getränkeabteilungen im benachbarten E-Center sowie bei real,-) sowie die Distributionsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel (Getränke als Teilsortiment jedes Lebensmittelmarktes) zurückzuführen.
- / Auch bei dem geplanten Getränkemarkt handelt es sich um eine reine Angebotsduplizierung innerhalb einer bereits stark ausdifferenzierten Wettbewerbslandschaft.

3.2.3 Zoofachmarkt

Tabelle 12: Umsatzerwartung Zoofachmarkt (800 m² VK)

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	5,1	15	0,8	53
Zone II	6,8	9	0,6	41
Streuumsätze			0,1	6
Gesamt			1,5	100

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

- / Der geplante Zoofachmarkt lässt eine Umsatzleistung von 1,4 – 1,5 Mio. € erwarten, was in Verbindung mit der vorgesehenen Verkaufsfläche einer Raumleistung in Höhe von rd. 1.900 €/m² VK entspricht.
- / Aufgrund der Distributionsstrukturen im Zoosegment (Tierfutterabsatz überwiegend über den Lebensmitteleinzelhandel, Fachabteilungen in den umliegenden Bau- und Heimwerkermärkten) und der Wettbewerbssituation (Systemwettbewerber im unmittelbaren Standortumfeld, weitere Zoofachmärkte im Bamberger Stadtgebiet) ist von keiner übermäßigen Marktdurchdringung des geplanten Fachmarktes auszugehen.
- / Höhere Umsätze als die oben dargestellte Prognose sind kaum zu erwarten.

3.2.4 Sonderposten / Nonfood-Discounter

Tabelle 13: Umsatzerwartung Nonfood-Discounter (1.000 m² VK)

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	37,8	4	1,6	95
Streuumsätze			0,1	5
Gesamt			1,7	100

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

- / Für den möglichen Nonfood-Discounter mit 1.000 m² Verkaufsfläche ist eine Gesamtumsatzleistung von rd. 1,7 Mio. € zu ermitteln. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 1.700 €/m² VK.
- / Höhere Marktanteile und infolge höhere Umsätze sind in diesem Segment vor allem aufgrund der dichten Wettbewerbssituation im Kerneinzugsgebiet (hier allein acht konzeptgleiche Systemwettbewerb, zum Teil im Standortumfeld, zzgl. umfangreiche Randsortimente der SB-Warenhäuser sowie Garten- und Heimwerkerfachmärkte) nicht zu erwarten.

3.2.5 Babyfachmarkt

Tabelle 14: Umsatzerwartung Babyfachmarkt (800 m² VK)

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	7,7	15 – 16	1,2	57
Zone II	10,4	7 – 8	0,8	38
Streuumsätze			0,1	5
Gesamt			2,1	100

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

- / Gemäß Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Babyfachmarkt ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 2,1 Mio. € ableiten. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 2.600 €/m² VK.
- / Der geplante Babyfachmarkt ist nach dem Angebot im ERTL-Zentrum der zweite Anbieter seiner Branche im Kerneinzugsgebiet. Das Sortiment wurde bisher vor allem über kleinteilige Fachgeschäfte in der Bamberger Innenstadt sowie größtenteils über die Randsortimente der Möbelhäuser im Untersuchungsraum sowie kleinteilige fachmarktähnliche Konzepte (Ernsting's family) abgebildet. Es ist daher davon auszugehen, dass der vorgesehene Babyfachmarkt eine höhere Marktdurchdringung als die zuvor aufgeführten Nutzungen realisieren kann.
- / Aufgrund des üblichen Sortimentskonzepts eines Babyfachmarktes konkurriert dieser aufgrund der Preissensibilität der Kunden für vergleichsweise „kurzlebige Produkte“ vor allem mit den Angeboten aus dem Onlinehandel.

3.2.6 Elektrofachmarkt

Tabelle 15: Umsatzerwartung Elektrofachmarkt (2.400 m² VK)

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	42,3	16 – 17	7,0	64
Zone II	57,1	6	3,4	31
Streuumsätze			0,5 – 0,6	5
Gesamt			10,9 – 11,0	100

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

- / Für den geplanten Elektrofachmarkt mit rd. 2.400 m² Verkaufsfläche lässt sich eine Umsatzleistung von 10,9 – 11,0 Mio. € ermitteln, was einer Flächenproduktivität von rd. 4.550 €/m² VK entspricht.
- / Aufgrund der Distributionsstrukturen im Elektrofachhandel (Onlinehandel als zweitwichtigster Vertriebsweg) und der Wettbewerbssituation (Systemwettbewerber im unmittelbaren Standortumfeld, weitere Elektrofachgeschäfte und entsprechende Fachabteilungen bei branchenfremden Anbietern im Bamberger Stadtgebiet, z. B. Kaufhof, Müller) ist von keiner übermäßigen Marktdurchdringung auszugehen.
- / Höhere Umsätze als die oben dargestellte Prognose sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“) fokussiert auf die Ableitung maximal zulässiger Verkaufsflächen für Einzelhandelsgroßprojekte. Nach landesplanerischer Rechenarithmetik dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit einer VK > 800 m²

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

abschöpfen. Als Bezugsraum gilt für

- / Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (nahversorgungsrelevant) der regionalplanerisch festgelegte Nahbereich der Standortkommune,
 - im vorliegenden Fall die Stadt Bamberg mit der Gemeinde Litzendorf (rd. 83.345 Einwohner)
- / Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrelevant) der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern (aktueller Stand: 01.02.2019²⁵),
 - im vorliegenden Fall rd. 350.020 Einwohner

²⁵ LEP Bayern 2020.

- / Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht-zentrenrelevant) das vorhabenspezifische Einzugsgebiet.
 - im vorliegenden Fall rd. 203.160 Einwohner

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

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Vorhaben am Standort „Laubanger 14 a“ sieht die Ansiedlung von Betrieben im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (Lebensmitteldiscounter, Getränkefachmarkt), im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Babyfachmarkt, Sonderpostenmarkt²⁶, Elektrofachmarkt) sowie im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Zoofachmarkt) vor.

Folgende maximal zulässige Verkaufsflächen ergeben sich gemäß landesplanerischer Rechenarithmetik (vgl. Tabelle 16):

Tabelle 16: Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen

Betriebstyp	sortimentspezifische Kaufkraft im Bezugsraum ^{1 2} in Mio. €	abschöpfungsfähiges Kaufkraftvolumen in Mio. €	betriebstypenspezifische Raumleistung in € / m ² VK	zulässige Verkaufsfläche nach LEP Bayern in m ²	geplante Verkaufsfläche in m ²	Zulässigkeit nach LEP Bayern 2020
Lebensmitteldiscounter	209,7	52,4	3.800 – 5.800	9.040 – 13.800	1.300	✓
Getränkefachmarkt	41,4	10,3 – 10,4	1.400 – 1.800	5.750 – 7.400	800	✓
Zoofachmarkt	11,8	2,9	1.200 – 1.800	1.640 – 2.460	800	✓
Nonfood-Discounter ³	152,3	45,7	1.000 – 2.000	14.680 – 29.360	1.000	✓
Babyfachmarkt	30,8	9,2	1.300 – 1.900	3.130 – 4.570	800	✓
Elektrofachmarkt	170,1	51,0	4.000 – 6.000	5.470 – 8.200	2.400	✓
Summe					7.100	✓

1 Als Bezugsraum wird der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Vilshofen an der Donau mit 48.675 Einwohnern zugrunde gelegt (Quelle: LEP Bayern 2020, Stand: 01.02.2019).

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

3 Da die „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“ weder Pro-Kopf-Ausgabewerte noch Raumleistungen für Nonfood-Discounter ausweisen, werden GMA-eigene Verbrauchsausgaben in Höhe von 435,- €/Kopf und Jahr sowie anbieterspezifische Flächenproduktivitäten von TEDI zugrunde gelegt.

Quelle: GMA-Berechnungen 2021

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die vorgesehenen Betriebseinheiten den Vorgaben der bayerischen Landesplanung hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen erfüllen. Das LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“; Kongruenzgebot) wird durch das Vorhaben erfüllt.

²⁶ Den Betriebstyp eines Sonderpostenmarktes kennt die Bayerische Landesplanung in ihrer aktuell gültigen Fassung nicht. Hilfsweise werden anbieterspezifische Raumleistungen von TEDI zugrunde gelegt; als Bezugsraum wird der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Vilshofen an der Donau angenommen.

V. Beeinträchtigungsverbot

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

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation

1.1 Wettbewerbssituation im Kerneinzugsgebiet (Zone I)

Zur Beurteilung der Angebotssituation wurde von der GMA im Oktober 2020 bzw. Februar 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.

Nachfolgende Darstellungen der projektrelevanten Wettbewerbssituation tragen diesem Umstand insofern Rechnung, als dass lediglich die Hauptwettbewerber differenziert nach Sortimenten namentlich aufgeführt werden (vgl. Tabellen 17 – 22 bzw. Karten 5 – 10):

Tabelle 17: Angebotssituation im Lebensmittelbereich

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	Entfernung zum Vorhaben in km	VK in m ²
Bamberg					
nah & gut	Supermarkt	Ottostr.	städtebaul. integr. Lage	3,1	400
EDEKA Massak	Supermarkt	Graf-Stauffenberg-Platz	städtebaul. integr. Lage	1,6	540
Ebl Naturkost	Bio-Supermarkt	Würzburger Str.	städtebaul. integr. Lage	4,1	560
Norma	LM-Discounter	Promenadestr.	ZVB Innenstadt Bamberg	2,3	580
Mix Markt	russ. Lebensmittelmarkt	Grafensteinstr.	städtebaul. integr. Lage	1,9	600
Norma	LM-Discounter	Luitpoldstr.	ZVB Ergänzungsbereich	2,1	600
Ebl Naturkost	Bio-Supermarkt	Magazinstr.	städtebaul. integr. Lage	1,4	630
Netto	LM-Discounter	Pödeldorfer Str.	städtebaul. integr. Lage	3,5	660
Nahkauf Sier	Supermarkt	Hauptsmoorstr.	städtebaul. integr. Lage	3,4	680
EDEKA Stadter	Supermarkt	Moosstr.	städtebaul. integr. Lage	4,0	700
REWE Köppl	Supermarkt	Caspermeyerstr.	städtebaul. integr. Lage	1,6	700
denn's Biomarkt	Bio-Supermarkt	Obere Königstr.	ZVB Ergänzungsbereich	2,1	760
EDEKA	Supermarkt	Gaustadter Hauptstr.	städtebaul. integr. Lage	1,2	800
REWE Theile	Supermarkt	Lange Str.	ZVB Innenstadt Bamberg	2,4	820
Lidl	LM-Discounter	Gaustadter Hauptstr.	städtebaul. integr. Lage	1,2	830
Netto	LM-Discounter	Memmeldorfer Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	2,2	940
Norma	LM-Discounter	Pödeldorfer Str.	städtebaul. integr. Lage	3,4	950

Fortsetzung auf nächster Seite

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	Entfernung zum Vorhaben in km	VK in m ²
Aldi	LM-Discounter	Pödeldorfer Str.	städtebaul. integr. Lage	0,6	1.000
Norma	LM-Discounter	Hallstadter Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	2,5	1.000
Aldi	LM-Discounter	Münchener Ring	städtebaul. integr. Lage	4,2	1.040
Lidl	LM-Discounter	Würzburger Str.	städtebaul. integr. Lage	4,1	1.075
Aldi	LM-Discounter	Memmeldorfer Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	1,9	1.100
Lidl	LM-Discounter	Villachstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	2,3	1.100
REWE	Supermarkt	Kapellenstr.	städtebaul. integr. Lage	3,4	1.300
REWE Kirschmann	Supermarkt	Pödeldorfer Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	2,5	1.400
REWE Rudel	Supermarkt	Würzburger Str.	städtebaul. integr. Lage	4,0	1.550
tegut	Supermarkt	Ludwigstr.	ZVB Ergänzungsbereich	2,1	1.680
EDEKA Massak	Supermarkt	Starkenfeldstr.	städtebaul. integr. Lage	1,6	1.900
REWE	Supermarkt	An der Breitenau	dezentrale nicht-integr. Lage	2,6	2.700
E-Center Birger	Supermarkt	Dr.-Robert-Pfleger-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	0,4	2.900
Kaufland	SB-Warenhaus	Forchheimer Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	4,8	4.850

Hallstadt

denn's Biomarkt	Bio-Supermarkt	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	0,8	600
Marktscheune Massak	Supermarkt	An der Marktscheune	ZVB Innenstadt Hallstadt	1,8	680
Lidl	LM-Discounter	Am Sportplatz	perspektivisch städtebaul. integr. Lage	2,5	1.000
Aldi	LM-Discounter	Biegenhofstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	0,9	1.200
Aldi	LM-Discounter	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	1,9	1.200
REWE Wolf	Supermarkt	Biegenhofstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	0,7	1.750
tegut	Supermarkt	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	1,9	2.300
real,-	SB-Warenhaus	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	0,8	7.800

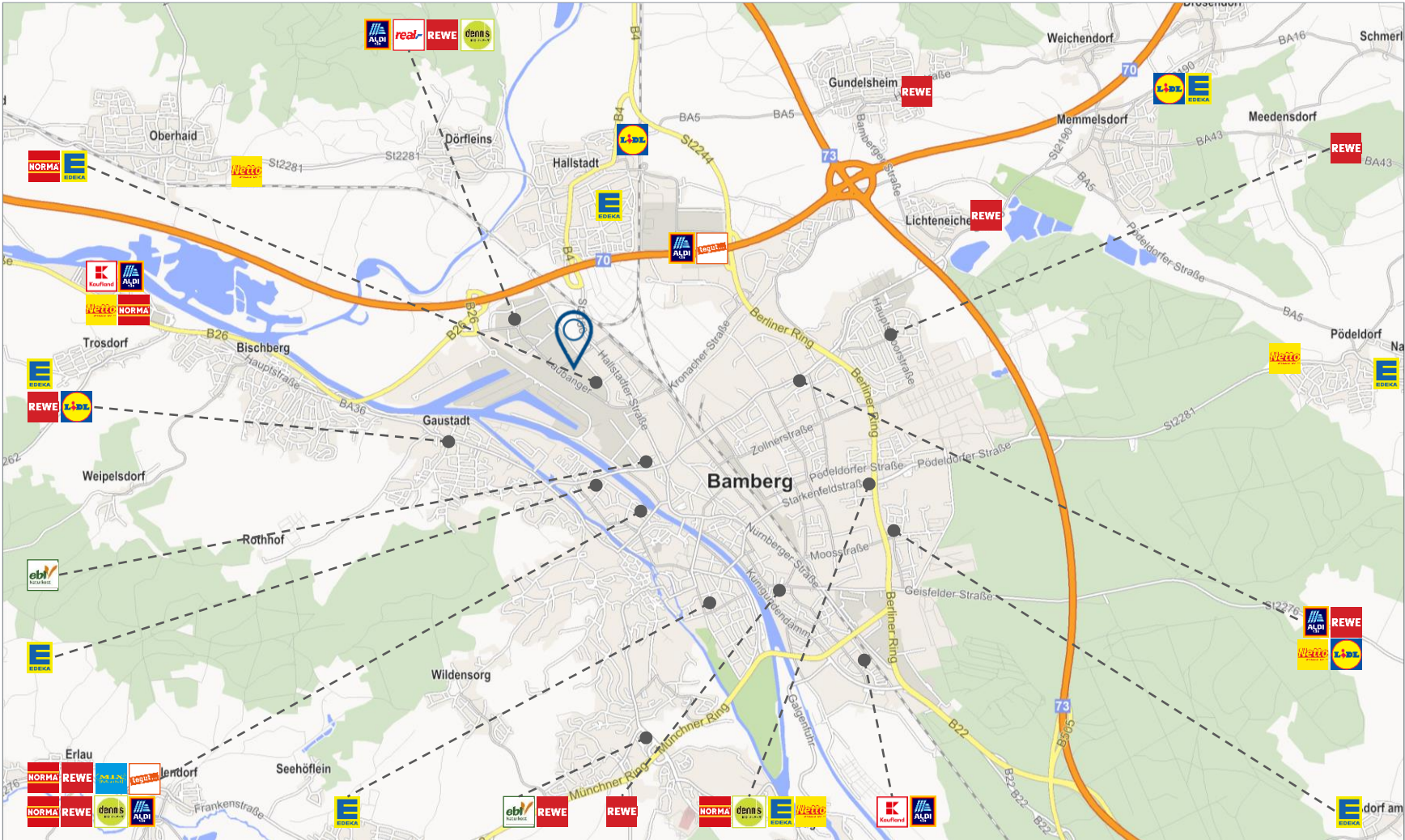
Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021; Lageeinordnung gemäß Einzelhandelskonzept Bamberg

Die Angebotssituation im **Lebensmitteleinzelhandel** im Kerneinzugsgebiet ist als ausdifferenziert und leistungsstark zu bewerten. Die räumliche Verteilung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel erfolgt dispers über das gesamte Stadtgebiet Bambergs bzw. konzentriert sich auf dezentrale Standorten auf Bamberger, aber auch Hallstadter Gemarkung. Insbesondere das Oberzentrum Bamberg verfügt mit den vorhandenen Angebotsstrukturen über ein engmaschiges Versorgungsnetz. Im Kerneinzugsgebiet wird im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf einer Gesamtverkaufsfläche²⁷ von aktuell rd. 47.675 m² ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 210,8 Mio. €²⁸ erwirtschaftet.

²⁷ Bereinigte Werte, d. h. Aufteilung der Verkaufsfläche bei großen Mehrbranchenunternehmen (z. B. E-Center Birger in Bamberg, real,- in Hallstadt) und Zuordnung zu den entsprechenden Sortimentsgruppen.

²⁸ Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile im Nonfood I und II-Bereich.

Karte 5: Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2021

Tabelle 18: Angebotssituation im Bereich der Getränkemarkte

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	Entfernung zum Vorhaben in km	VK in m ²
Bamberg					
tegut Getränke	Getränkemarkt	Ludwigstr.	ZVB Ergänzungsbereich	2,2	300
Markgrafen Getränkefachmarkt	Getränkemarkt	Villachstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	2,0	350
REWE Getränkemarkt	Getränkemarkt	An der Breitenau	dezentrale nicht-integr. Lage	2,6	480
Aquatron	Getränkemarkt	Gutenbergstraße	dezentrale nicht-integr. Lage	4,9	500
Fristo Getränkemarkt	Getränkemarkt	Pödeldorfer Straße	städtebaul. integr. Lage	2,4	500
REWE Getränkemarkt	Getränkemarkt	Würzburger Straße	städtebaul. integr. Lage	4,1	680
Hallstadt					
Logo Getränke	Getränkemarkt	Emil-Kemmer-Straße	dezentrale nicht-integr. Lage	0,7	600

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021; Lageeinordnung gemäß Einzelhandelskonzept Bamberg

Der Großteil der strukturprägenden Anbieter im **Getränkemarkthandel** befindet sich im Stadtgebiet Bamberg. Unabhängig von den Verkaufsflächen haben sich die Getränkemarkte im Untersuchungsgebiet primär an dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt. Der Getränkemarkthandel im Kerneinzugsgebiet setzt auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.410 m² insgesamt rd. 6,0 Mio. € um.

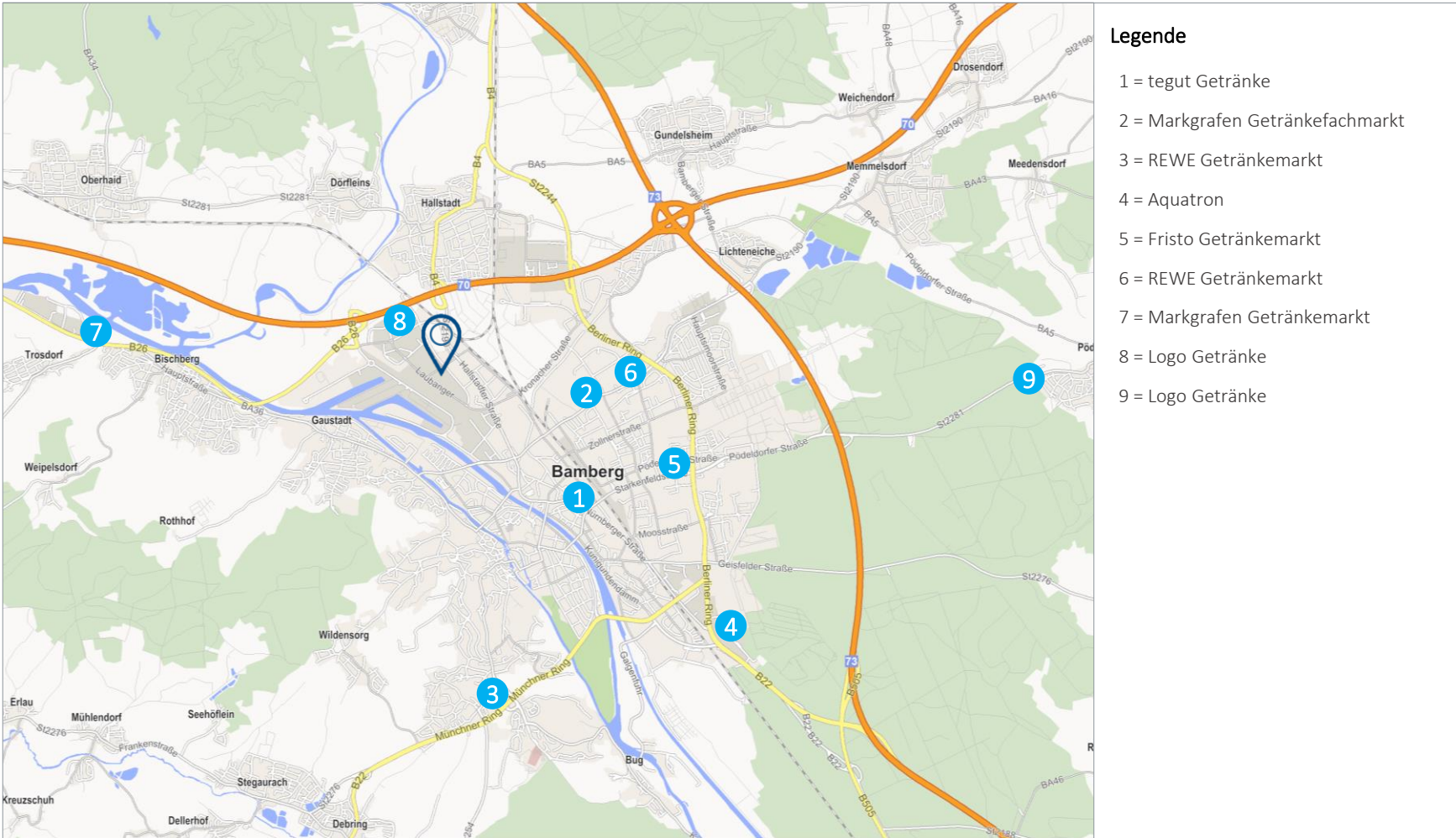
Tabelle 19: Angebotssituation im Bereich der Nonfood-Discounter

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	Entfernung zum Vorhaben in km	VK in m ²
Bamberg					
Euroshop	Nonfood-Disc.	Hauptwachstr.	ZVB Innenstadt Bamberg	2,1	200
Nanu Nana	Nonfood-Disc.	Hauptwachstr.	ZVB Innenstadt Bamberg	2,2	300
MäcGeiz	Nonfood-Disc.	Luitpoldstr.	ZVB Ergänzungsbereich	2,0	350
TEDi	Nonfood-Disc.	An der Breitenau	dezentrale nicht-integr. Lage	2,6	600
TEDi	Nonfood-Disc.	Fleischstr.	ZVB Innenstadt Bamberg	2,1	660
Action	Nonfood-Disc.	Forchheimer Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	4,9	750
Thomas Philipps	Nonfood-Disc.	Nürnberger Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	4,6	2.000
Hallstadt					
TEDi	Nonfood-Disc.	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	1,9	340

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021; Lageeinordnung gemäß Einzelhandelskonzept Bamberg

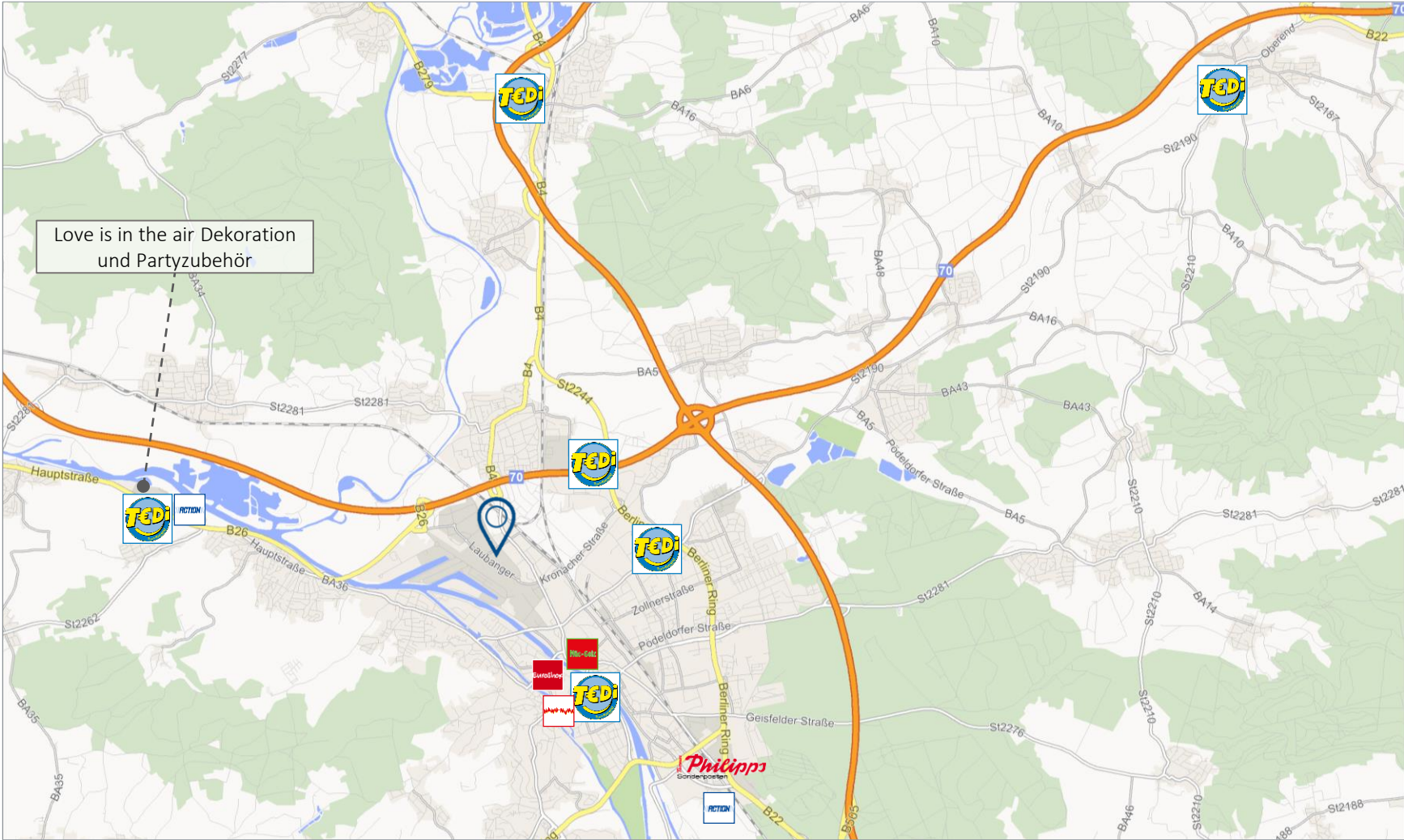
Im Sortimentsbereich der **Nonfood-Discounter** werden im Kerneinzugsgebiet rd. 8,3 Mio. € auf einer Verkaufsfläche von rd. 5.200 m² erwirtschaftet.

Karte 6: Wettbewerbssituation bei Getränkemarkten



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2021

Karte 7: Wettbewerbssituation bei Nonfood-Discounter



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2021

Tabelle 20: Angebotssituation im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	Entfernung zum Vorhaben in km	VK in m ²
Bamberg					
Der Hundeladen	Zoofachgeschäft	Zinkenwörth	ZVB Innenstadt Bamberg	2,5	25
Das Futterhaus	Zoofachmarkt	Würzburger Str.	städtebaul. integr. Lage	4,2	340
Futterhaus	Zoofachmarkt	Laubanger	dezentrale nicht-integr. Lage	0,5	550
Fressnapf	Zoofachmarkt	Villachstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	2,0	560
Hallstadt					
Fressnapf	Zoofachmarkt	Laubanger	dezentrale nicht-integr. Lage	0,4	670

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021; Lageeinordnung gemäß Einzelhandelskonzept Bamberg

Der räumliche Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich des **zoologischen Bedarfs** liegt innerhalb des Kerneinzugsgebietes auf der Stadt Bamberg. Innerhalb der Stadt verteilen sich die vorhandenen Zoofachgeschäfte und -fachmärkte überwiegend auf die randstädtischen Gewerbegebiets- bzw. Sonderstandorte und bieten zusammen mit den jeweiligen Fachabteilungen der Garten- und Bau- bzw. Handwerkerfachmärkte ein umfassendes Versorgungsangebot. Im Hinblick auf wettbewerbsrelevante Verkaufsflächen bilden sich Angebotsschwerpunkte im Gewerbepark „Laubanger“ heraus. Im weiten Umfeld existiert ein gleichmäßig verteilter Bestand mit Betrieben des Zoofachhandels. Im Bereich des zoologischen Bedarfs werden im Kerneinzugsgebiet rd. 5,6 Mio. € auf rd. 4.105 m² – inklusive Fachabteilungen in Garten- und Bau- bzw. Handwerkerfachmärkten²⁹ – erzielt.

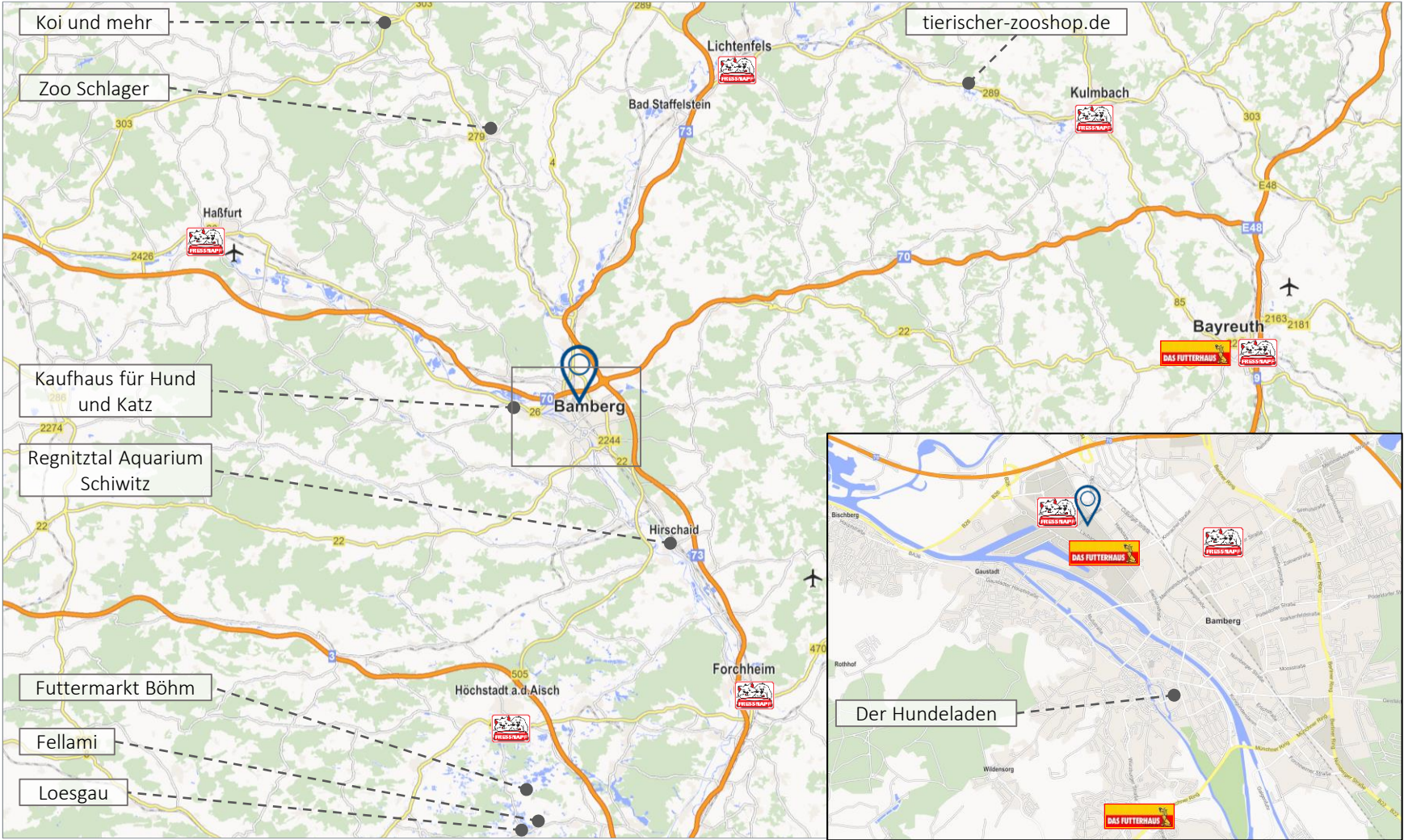
Tabelle 21: Angebotssituation im Sortimentsbereich der Babyfachmärkte

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	Entfernung zum Vorhaben in km	VK in m ²
Bamberg					
Däumling - Besonderes für die Kleinen	Babyfachgeschäft	Keßlerstr.	ZVB Innenstadt Bamberg	2,3	10
Blumenkind	Babyfachgeschäft	Lange Str.	ZVB Innenstadt Bamberg	2,3	45
Poldi	Babyfachgeschäft	Dominikanerstr.	ZVB Innenstadt Bamberg	2,4	80
Ernsting's family	Babyfachgeschäft	Franz-Ludwig-Str.	ZVB Innenstadt Bamberg	2,2	180
Lollibel	Babyfachgeschäft	Theatergassen	ZVB Innenstadt Bamberg	2,5	200
Hallstadt					
Hampelmann	Babyfachgeschäft	Marktplatz	ZVB Innenstadt Hallstadt	2,0	55
Babywelt	Babyfachgeschäft	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	0,7	100
Ernsting's family	Babyfachgeschäft	Michelinstr.	dezentrale nicht-integr. Lage	2,0	160
H&M Baby und Jugend	Textilkaufhaus	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	0,7	450
Lucky One Kindermode	Babyfachmarkt	Emil-Kemmer-Str.	dezentrale nicht-integr. Lage	0,7	555

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021; Lageeinordnung gemäß Einzelhandelskonzept Bamberg

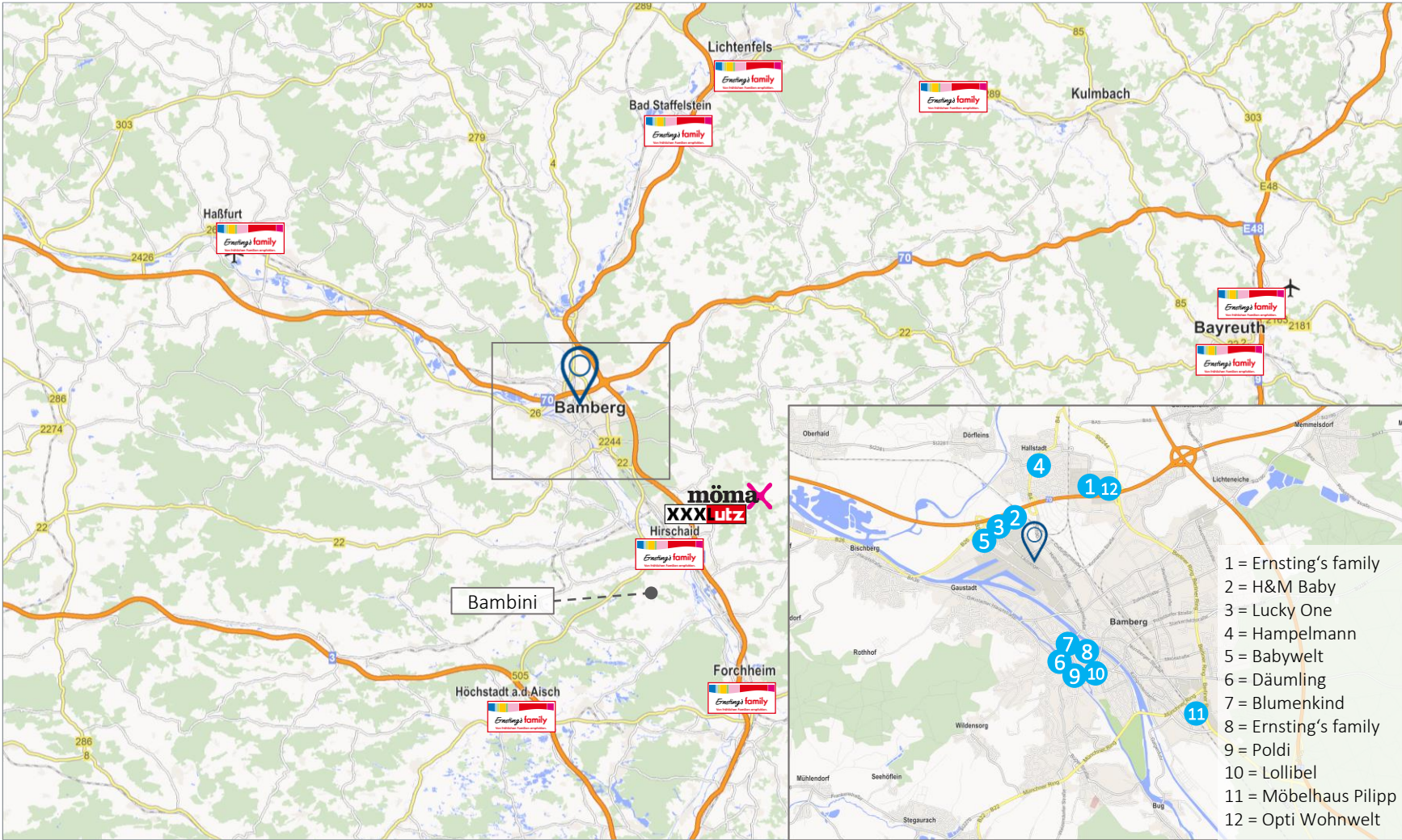
²⁹ insgesamt rd. 1.960 m² Verkaufsfläche im Bereich der projektrelevanten Randsortimente (= Fachabteilungen für zoologischen Bedarf)

Karte 8: Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich des zoologischen- und Tierbedarfs



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2021

Karte 9: Wettbewerbssituation bei Babyfachmärkten



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2021

Die Angebotsstruktur im Kerneinzugsgebiet ist durch mehrere **Babyfachgeschäfte**, ein Textilkaufhaus mit Angebotsfokus „Babys und Kinder“ sowie einen Babyfachmarkt geprägt. Betriebsstättenbezogen liegt der Angebotsschwerpunkt auf der Bamberger Innenstadt, verkaufsflächenseitig stellt der Gewerbepark „Laubanger“ die sortimentspezifische Haupthandelslage dar. Der Verkauf von Babymöbeln und ähnlichen großteiligen, nicht-zentrenrelevanten Waren findet in den Möbelhäusern des Kerneinzugsgebietes statt. Im Babyfachhandel wird im näheren Standortumfeld – unter anteiliger Berücksichtigung des Möbelfachhandels mit seinen entsprechenden Fachabteilungen – auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.685 m² ein Umsatz von rd. 9,0 Mio. € generiert.³⁰

Tabelle 22: Angebotssituation im Sortimentsbereich Elektrowaren

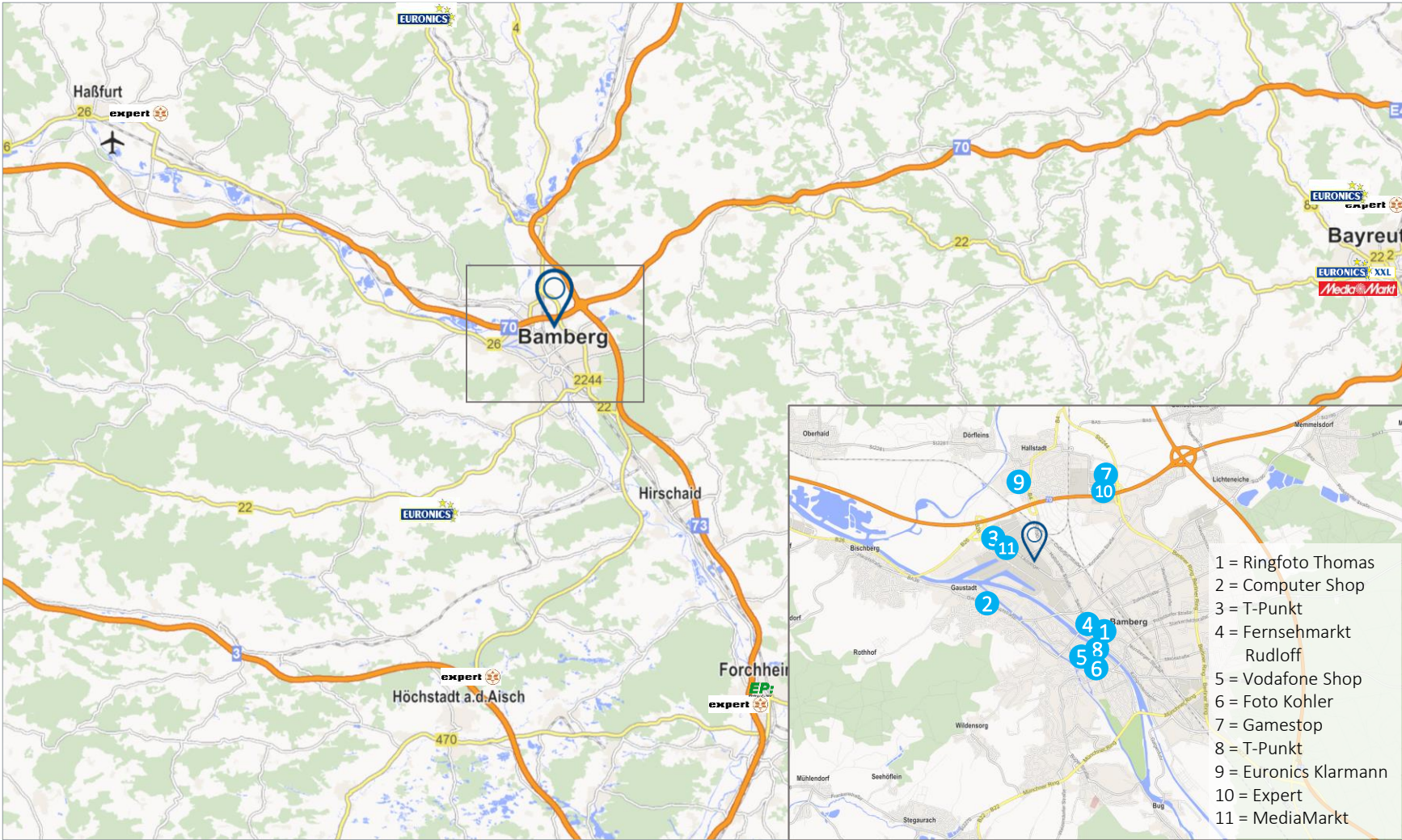
Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	Entfernung zum Vorhaben in km	VK in m ²
Bamberg – keine strukturprägenden Anbieter					
Haushaltswarenfachgeschäft			überwiegend in städtebaul. integr. Lagen	-	100
Mobilfunkshops			überwiegend im ZVB Innenstadt Bamberg	2,2	570
Fachgeschäfte für Unterhaltungselektronik / Foto			überwiegend in städtebaul. integr. Lagen	-	870
Hallstadt					
Expert	Elektrofachmarkt	Michelinstraße	dezentrale nicht-integr. Lage	2,0	1.200
Media Markt	Elektrofachmarkt	Laubanger	dezentrale nicht-integr. Lage	0,5	3.350

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021; Lageeinordnung gemäß Einzelhandelskonzept Bamberg

Der räumliche Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich **Elektrowaren** liegt aktuell deutlich in dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Lagen in Hallstadt (Laubanger, Einkaufszentrum „market Oberfranken“). Ergänzend zu den hier ansässigen beiden großflächigen Elektrofachmärkten arrondieren kleinteilige Fachgeschäfte für Haushaltswaren und Unterhaltungselektronik, Mobilfunkshops sowie Fachabteilungen der Kaufhäuser das Elektrowarenangebot. Darüber hinaus existiert im Kerneinzugsgebiet kein strukturprägender Besatz. Insgesamt werden Elektrowaren – inklusive Fachabteilungen in Kauf- und Warenhäusern (Galeria Kaufhof) sowie Drogeriemärkten (Müller) – aktuell auf einer Verkaufsfläche von 8.235 m² angeboten, auf der eine jährliche Umsatzleistung von 46,2 Mio. € erwirtschaftet wird.

³⁰ Inkl. der Randsortimentsverkaufsflächen und -umsätze aus dem Möbelfachhandel.

Karte 10: Wettbewerbssituation im Elektrowarenbereich



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2021

1.2 Wettbewerbssituation im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II)

Im erweiterten Einzugsgebiet des Vorhabens (Zone II) sind folgende projektrelevante Angebotsstrukturen festzuhalten (vgl. Tabelle 23 – 27 sowie Karten 5 – 10):

Tabelle 23: Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Umland

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage	VK in m ²
Bischberg	Aldi	LM-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	750
	Norma	LM-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	750
	Netto	LM-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	850
	Kaufland	SB-Warenhaus	dezentrale nicht-integr. Lage	3.800
Gundelsheim	nahkauf	Supermarkt	städtebaulich integr. Lage	300
Hirschaid	Netto	LM-Discounter	ZVB Ortsmitte Hirschaid	990
	EDEKA Stadter	Supermarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	1.000
	Lidl	LM-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	1.100
	Norma	LM-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	1.200
	Aldi	LM-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	1.260
	tegut	Supermarkt	ZVB Ortsmitte Hirschaid	1.450
	REWE Burkard	Supermarkt	perspektivisch städtebaulich integr. Lage	1.900
	REWE	Supermarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	2.100
Litzendorf	Netto	LM-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	780
	EDEKA Massak	Supermarkt	städtebaulich integr. Lage	1.300
Memmelsdorf	Lidl	LM-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	1.200
	Edeka Massak	Supermarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	1.350
	Rewe Engelhaupt	Supermarkt	städtebaulich integr. Lage	1.600
Oberhaid	Netto	LM-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	780

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Im erweiterten Einzugsgebiet Nahrungs- und Genussmittelbereich wird auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 23.650 m² ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 107,0 Mio. € erwirtschaftet.³¹

Tabelle 24: Angebotssituation im Getränkesegment im Umland

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage	VK in m ²
Bischberg	Markgrafen Getränkemarkt	Getränkefachmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	500
Hirschaid	REWE Getränkemarkt	Getränkefachmarkt	städtebaulich integr. Lage	500
	Fränky Getränke und mehr	Getränkefachmarkt	ZVB Ortsmitte Hirschaid	1.000
Litzendorf	Logo Getränke	Getränkefachmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	500

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Der Getränkefachhandel im erweiterten Standortumfeld setzt auf einer Fläche von rd. 2.500 m² insgesamt rd. 4,4 Mio. € um.

³¹ Bereinigte Werte, d. h. ohne Umsatzanteile im Nonfood-Bereich.

Tabelle 25: Angebotssituation im Nonfood-Discountbereich im Umland

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage	VK in m ²
Bischberg	Love is in the air	Nonfood-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	120
	Action	Nonfood-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	750
	TEDi	Nonfood-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	950
Breitengüßbach	TEDi	Nonfood-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	800
Scheßlitz	TEDi	Nonfood-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	800

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Im Sortimentsbereich der Nonfood-Discounter wird im weiteren Untersuchungsgebiet rd. 5,1 Mio. € auf einer Verkaufsfläche von rd. 3.420 m² erwirtschaftet.

Tabelle 26: Angebotssituation im Bereich Zoologie im Umland

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage	VK in m ²
Bischberg	Kaufhaus für Hund und Katz	Zoofachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	75
Hirschaid	Regnitztal Aquarium	Zoofachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	50

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Im Bereich des zoologischen und Tierbedarfs werden im engeren Untersuchungsgebiet rd. 0,3 Mio. € auf rd. 125 m² erzielt.

Tabelle 27: Angebotssituation im Bereich Baby- und Kinderbedarf im Umland

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage	VK in m ²
Hirschaid	Bambini	Babyfachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	20
	Ernsting's family	Babyfachgeschäft	dezentrale nicht-integr. Lage	170

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Im Babyfachhandel wird im überörtlichen Einzugsgebiet auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.465 m² ein Umsatz von rd. 2,5 Mio. € generiert.³² In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf das Angebot des Möbelhauses von XXXLutz in Hirschaid mit seiner umfassenden Fachabteilung hinzuweisen.

Im **Elektrowarenbereich** ist lediglich auf einen strukturprägenden Wettbewerber in Burgbrach (Euronics) mit ca. 800 m² Verkaufsfläche hinzuweisen.

1.3 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebiet wird auf die Darstellung von Lebensmittel- und Getränkefachmärkten aufgrund der Distanzempfindlichkeit des Sortiments verzichtet. Wettbewerbsbeziehungen an Standorte außerhalb des erweiterten Einzugsgebietes ergeben sich nicht.

Im weiteren Untersuchungsraum sind folgende Anbieter aus den Bereichen Nonfood-Discounter (Tabelle 28), Zoofachmärkte (Tabelle 29), Babyfachmärkte (Tabelle 30) und Elektrofachmärkte (Tabelle 31) ansässig:

³² Inkl. der Randsortimentsverkaufsflächen und -umsätze aus dem Möbelfachhandel (= Hirschaid).

Tabelle 28: Nonfood-Discounter im weiteren Untersuchungsraum

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage	VK in m ²
Bad Staffelstein	TEDi	Nonfood-Discounter	städtebaulich integr. Lage	800
Burgkunstadt	Thomas Philipps	Sonderpostenmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	800
Ebelsbach	TEDi	Nonfood-Discounter	städtebaulich integr. Lage	800
Ebern	TEDi	Nonfood-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	800
Forchheim	Action	Nonfood-Discounter	dezentrale nicht-integr. Lage	800
Haßfurt	Thomas Philipps	Sonderpostenmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	1.500

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Tabelle 29: Zoofachmärkte im weiteren Untersuchungsraum

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage	VK in m ²
Bayreuth	Das Futterhaus	Zoofachmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	600
	Futterhaus	Zoofachmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	600
	Fressnapf	Zoofachmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	600
Ebern	Zoo Schlager	Zoofachgeschäft	dezentrale nicht-integr. Lage	200
Forchheim	Fressnapf	Zoofachmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	600
Haßfurt	Fressnapf	Zoofachmarkt	städtebaulich integr. Lage	600
Heßdorf	Fellami	Zoofachgeschäft	dezentrale nicht-integr. Lage	160
	Loesgau	Zoofachmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	2.300
Höchststadt a. d. A.	Fressnapf	Zoofachmarkt	städtebaulich integr. Lage	600
Kulmbach	Fressnapf	Zoofachmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	650
Lichtenfels	Fressnapf	Zoofachmarkt	dezentrale nicht-integr. Lage	600
Maroldsweisach	Koi und mehr	Zoofachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	200
Pegnitz	ZOO-Koukal	Zoofachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	200
	Aquaristik Schaffer	Zoofachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	200
	Fressnapf	Zoofachmarkt	städtebaulich integr. Lage	600
Röttenbach	Futtermarkt Böhm	Zoofachgeschäft	dezentrale nicht-integr. Lage	110

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Tabelle 30: Babyfachmärkte im weiteren Untersuchungsraum

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage	VK in m ²
Altenkunstadt	Ernsting's family	Babyfachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	< 400
Bad Staffelstein	Ernsting's family	Babyfachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	< 400
Bayreuth	Ernsting's family	Babyfachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	< 400
	Ernsting's family	Babyfachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	< 400
Forchheim	Ernsting's family	Babyfachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	< 400
Haßfurt	Ernsting's family	Babyfachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	< 400
Höchststadt a. d. A.	Ernsting's family	Babyfachgeschäft	dezentrale nicht-integr. Lage	< 400
Lichtenfels	Ernsting's family	Babyfachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	< 400

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Tabelle 31: Elektrowarenanbieter im weiteren Untersuchungsraum

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage	VK in m ²
Ebern	Euronics Dietz	Elektrofachgeschäft	städtebaulich integr. Lage	< 400
Haßfurt	Euronics Schlegelmilch	Elektrofachgeschäft	dezentrale nicht-integr. Lage	1.400

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

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

3.1 Methodik

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

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

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

3.2 Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben

Für die Bewertung des Vorhabens am Standort „Laubanger 14 a“ in Bamberg werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- / Der Großteil der Umsatzumverteilungseffekte wird gegenüber den relevanten Wettbewerbsstandorten innerhalb des Kerneinzugsgebietes selbst wirksam werden. In Bamberg und Hallstadt (insbesondere im gemeinsamen Gewerbepark „Laubanger“) befindet sich der dichteste Wettbewerbsbesatz. Wenngleich der Gesamtstandort „Laubanger“ deutlich überörtliche Ausstrahlungskraft besitzt, ergeben sich die hauptsächlichen Einkaufsorientierungen aus dem Kerneinzugsgebiet. Deutlich nachgeordnet werden auch Wettbewerbsstandorte im erweiterten und außerhalb des Einzugsgebietes betroffen sein.
- / Die Umsatzumverteilungen werden in erster Linie sogenannte Systemwettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten treffen, d. h. andere Anbieter aus den genannten Sortimentsbereichen mit ähnlichem Vertriebskonzept, einer ähnlichen Verkaufsflächenausstattung und Angeboten in einem ähnlichen Preissegment. Dies sind im vorliegenden Fall:
 - andere Discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser und Getränkefachmärkte
 - Zoofachmärkte
 - Nonfood-Discounter
 - Baby- und Kinderfachmärkte
 - Elektrofachmärkte.

In abgeschwächter Form sind auch kleinere Betriebe und Spezialanbieter / Facheinzelhändler sowie entsprechende Fachabteilungen branchenfremder Anbieter betroffen (v. a. zoologische Fachabteilung in Garten- und Bau- und Heimwerkerfachmärkte, Fachabteilungen Baby- und Kinderbedarf in Möbelhäusern, Unterhaltungselektronik und Haushaltsgeräte in Kaufhäusern und Drogeriefachmärkten). Diese werden in der Berechnung der Auswirkungen auch Umverteilungen gegenüber diesen Anbietern berücksichtigt.

- / Mit Blick auf die geplanten Nutzungen ist festzuhalten, dass es sich ausschließlich um die Duplizierung bereits mehrfach im Untersuchungsraum vorhandener Angebote handelt. Der Standort „Laubanger 14 a“ wird daher qua Angebot kaum intensive Kopplungseffekte realisieren können.
- / Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass sich die Märkte aufgrund von Sortimentsüberschneidungen – vor allem im Randsortimentsbereich – auch gegenseitig beeinträchtigen.
- / Festgelegte Schwellenwerte, ab wann mit städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Umsatzumlenkungen gerechnet werden muss, existieren in der Rechtsprechung nicht. In der Planungs- und Genehmigungspraxis haben sich jedoch rechnerische Orientierungsgrößen etabliert, die als abwägungsrelevant im Sinne möglicher Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO herangezogen werden:
 - Sortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs ab 10 %
 - Sortimente des sonstigen Bedarfs ab 20 %

■ In Anbetracht der Distributionsstrukturen der einzelnen Sortimente ist darauf hinzuweisen, dass im Untersuchungsraum neben den jeweiligen sortimentspezifischen Systemwettbewerbern vor allem der Lebensmitteleinzelhandel als auch branchenfremde Betriebe von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein werden.³³ Dabei ist festzuhalten, dass sich die Umverteilungen hierbei lediglich auf Teilsortimente beziehen. Ferner ist aufgrund des betreiberspezifischen Sortimentskonzepts festzuhalten, dass Anbieter anderer Branchen (z. B. Spielwaren, Schreibwaren) von Umsatzumlenkungen betroffen sein können.

Im Ergebnis werden folgende Umsatzvolumina gegenüber den jeweiligen projektrelevanten Branchen umverteilungswirksam:

Tabelle 32: Umverteilungswirksame Umsätze differenziert nach geplanten Nutzungen und projektrelevanten Branchen

Branchen	LM-Discounter	Getränkemarkt	Zoofachmarkt	Nonfood-Discounter	Babyfachmarkt	Elektrofachmarkt	Summe
	in Mio. €						
Lebensmittelfachhandel	7,8	1,6	0,8	< 0,1	0,1	-	10,3 – 10,4
Drogeriewarenfachhandel	0,2				0,1	-	0,3
Zoofachhandel	0,1 – 0,2	-	0,4	-	-	-	0,5 – 0,6
Bau- und Heimwerkerfachhandel	0,1	-	0,3	0,2	-	-	0,6
Möbel- und Einrichtungsfachhandel	-	-	-	0,6	1,1	-	1,7
Baby- und Kinderfachhandel	< 0,1	-	-	-	0,5	-	0,5 – 0,6
Spielwarenfachhandel	-	-	-	0,3	0,3	-	0,6
Elektrofachhandel	0,2	-	-	-	-	10,9 – 11,0	11,1 – 11,2
Sonstige Sortimentsbereiche*	1,3	-	-	0,5 – 0,6	-	-	1,8 – 1,9
Summe	9,8	1,6	1,5	1,7	2,1	10,9 – 11,0	27,6 – 27,7

* u. a. Schmuck, Schreibwaren, Partyartikel, Schuhe, Sportartikel etc. (Randsortimente, teilweise im Rahmen von Aktionswaren in wechselnder Zusammensetzung)

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** werden die in Tabelle 26 aufgeführten umverteilungswirksamen sortimentspezifischen Umsatzanteile lediglich den jeweiligen Systemwettbewerbern innerhalb der Branche sowie nennenswerten Fachabteilungen branchenfremder Betriebe mit gleichwertigem Angebot gegenüber gestellt.

³³ Somit entfallen ca. 70 % des Umsatzes im **Getränkemarkt** auf den Lebensmitteleinzelhandel und 30 % auf den Getränkemarkt. Im **Zoosegment** entfallen gut 50 % des Umsatzes auf den Lebensmitteleinzelhandel und ca. 50 % auf den Zoofachhandel sowie relevante Fachabteilungen in Garten- und Bau- und Heimwerkerfachmärkten. Im Bereich der **Nonfood-Discounter** verteilt sich der Umsatz auf eine Vielzahl an Sortimentsbereichen und Betriebsformen. Sie wurden anhand des individuellen Sortimentskonzepts der Firma TEDI auf die aufgeführten Branchen aufgeteilt. Der Umsatz von **Babyfachmärkten** verteilt sich zu ca. 55 % auf den Möbelfachhandel (großteilige Waren, z. B. Wickelkommoden, Kinderwagen, Autositze), zu 25 % auf den Babyfachhandel (u. a. Bekleidung) sowie zu ca. 15 % auf Spielwarenanbieter und zu je ca. 5 % den Lebensmittel- bzw. Drogeriewarenhandel (u. a. Nahrung, Windeln). Der Umsatz im **Elektrofachhandel** wird zu ca. 75 % über den Fachhandel, ca. 5 % über die Randsortimente branchenfremder Anbieter und 20 % über das Internet generiert.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 33: Umsatzumverteilungseffekte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen im Untersuchungsraum

Lage / Umsatzumlenkungen im...	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €* in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilungs- effekte in %	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €* in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilungs- effekte in %
/ Kerneinzugsgebiet	148,8	9,1	ca. 6	20,3	0,3	1 – 2
▪ ZVB Innenstadt Bamberg	5,2	0,2 – 0,3	4 – 5	-	-	-
▪ ZVB Innenstadt Hallstadt	3,0	< 0,1	1 – 2	-	-	-
▪ sonstige städtebaulich integrierte Lagen	44,1	2,2 – 2,3	ca. 5	-	-	-
▪ dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen	96,5	6,5 – 6,6	6 – 7	20,3	0,3	1 – 2
/ erweiterten Einzugsgebiet	50,2	0,8	1 – 2	-	-	-
▪ dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen	50,2	0,8	1 – 2	-	-	-
/ weiteren Untersuchungsraum	-	0,4 – 0,5	n. n.	-	-	-
Summe	-	10,3 – 10,4	ca. 5	-	0,3	1 – 2

* Kernsortimentsumsätze der Betriebe

- Ausweis nicht sinnvoll

n. n. nicht nachweisbar

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Lage / Umsatzumlenkungen im...	Zoologischer Bedarf			Bau- und Heimwerkerbedarf		
	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €* -	Umsatz- umverteilung in Mio. € -	Umsatz- umverteilungs- effekte in % -	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €** -	Umsatz- umverteilung in Mio. € -	Umsatz- umverteilungs- effekte in % -
/ Kerneinzugsgebiet	3,1	0,4	12 – 13	2,7	0,6	ca. 22
▪ <i>dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen</i>	3,1	0,4	12 – 13	2,7	0,6	ca. 22
/ weiteren Untersuchungsraum	-	0,1 – 0,2	n. n.	-	-	-
Summe	-	0,5 – 0,6	ca. 16	-	0,6	ca. 22

* Kernsortimentsumsätze der Betriebe

** Randsortimentsumsätze der Betriebe (Umsatzanteil am Gesamtumsatz < 4 %)

n. n. nicht nachweisbar

- Ausweis nicht sinnvoll

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Lage / Umsatzumlenkungen im...	Möbel (Kindermöbel und großteilige Baby- und Kinderartikel, z. B. Kinderwagen) sowie Einrichtungsbedarf (u. a. GPK, Deko)			Baby- und Kinderbedarf (kleinteilig, u. a. Bekleidung)		
	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilungs- effekte in %	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €* in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilungs- effekte in %
/ Kerneinzugsgebiet	18,9	0,8	ca. 4	7,2	0,4	5 – 6
▪ ZVB Innenstadt Bamberg	8,3	0,2	ca. 2	1,9	0,1	ca. 5
▪ ZVB Innenstadt Hallstadt	-	-	-	k. A.	<< 0,1	n. n.
▪ dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen	10,6	0,6	5 – 6	5,1	0,2 – 0,3	ca. 5
/ erweiterten Einzugsgebiet	21,7	0,6	2 – 3	0,7	0,1	n. n.
▪ sonstige städtebaulich integrierte Lagen	-	-	-	k. A.	<< 0,1	n. n.
▪ dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen	21,7	0,6	2 – 3	k. A.	<< 0,1	n. n.
/ weiteren Untersuchungsraum	-	0,2	n. n.	-	< 0,1	n. n.
Summe	-	1,7	ca. 4	-	0,5 – 0,6	6 – 7

* Kernsortimentsumsätze der Betriebe

n. n. nicht nachweisbar

- Ausweis nicht sinnvoll

k. A. keine Ausweisung bei weniger als drei Betrieben

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Lage / Umsatzumlenkungen im...	Spielwaren			Elektrowaren		
	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilungs- effekte in %	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilungs- effekte in %
/ Kerneinzugsgebiet	14,7	0,4 – 0,5	ca. 3			
▪ ZVB Innenstadt Bamberg	4,6	0,1 – 0,2	ca. 3	6,4	0,5	ca. 7
▪ ZVB Innenstadt Hallstadt	-	-	-	1,2	0,1	ca. 8
▪ sonstige städtebaulich integrierte Lagen	-	-	-	3,9	0,3	7 – 8
▪ dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen	10,1	0,3	ca. 3	34,1	9,4 – 9,5	ca. 28
/ erweiterten Einzugsgebiet	-	-	-	k. A.	0,2	k. A.
/ weiteren Untersuchungsraum / auch Onlinehandel	-	0,1 – 0,2		-	0,6	n. n.
Summe	-	0,6	ca. 4	-	11,1 – 11,2	24 – 25

Lage / Umsatzumlenkungen im...	Sonstige (Rand-)Sortimente		
	Umsatz bestehender Betriebe in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilungs- effekte in %
/ Kerneinzugsgebiet			
▪ ZVB Innenstadt Bamberg	-	-	n. n.
▪ dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lagen			
/ erweiterten Einzugsgebiet	-	-	n. n.
/ weiteren Untersuchungsraum / auch Onlinehandel	-	-	n. n.
Summe	-	1,8 – 1,9	n. n.

- Ausweis nicht sinnvoll

k. A. keine Ausweisung bei weniger als drei Betrieben

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

3.3 Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind wie folgt einzuordnen:

/// Grundsätzlich wird durch das Vorhaben kein neuer Handelsstandort in Bamberg etabliert. Der Vorhabenstandort „Laubanger 14 a“ war bereits in der Vergangenheit Standort eines Lebensmitteldiscounters sowie Nonfood-Discounters. Die Modernisierung der Fachmarktzeile ist somit nur die immobilienrechtliche Voraussetzung zur Wiedernutzung ehemaliger, an aktuelle Marktentwicklungen angepasste Handelsstrukturen (u. a. moderne Verkaufsflächendimensionen). Darüber hinaus ist der Gewerbepark „Laubanger“ sowohl auf Bamberger als auch auf Hallstadter Gemarkung ein seit Jahrzehnten eingeführter, dicht belegter Handelsstandort. Ein größerer Anteil der prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte wird sich dementsprechend gegenüber den hier ansässigen Betrieben niederschlagen. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte werden infolge der Vorhabenrealisierung in Bamberg und Hallstadt (= Kerneinzugsgebiet) selbst ausgelöst.

/// Im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** entfällt ein Großteil der erwarteten Umsätze in diesem Sortiment aufgrund seiner Distanzempfindlichkeit sowie der intensiven Wettbewerbssituation auf Anbieter in **Bamberg und Hallstadt**.

Gegenüber den Anbietern in der Bamberger und Hallstadter **Innenstadt** (jeweils zentrale Versorgungsbereiche) sind allenfalls sehr geringe Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten (ca. 1 % bzw. 1 – 2 %). Die hier ansässigen Anbieter erschließen vor allem Kundengruppen aus dem direkten Wohnumfeld und ermöglichen die lokale fußläufige Nahversorgung. Städtebauliche Auswirkungen sind in der vitalen Innenstadt von Bamberg aber auch von Hallstadt nicht zu erwarten.

Ein Umsatzanteil von 2,2 – 2,3 Mio. € ist auch gegenüber Anbietern in **städtebaulich integrierten Lagen** zu erwarten. Hiervon sind vor allem Standorte im nördlichen Stadtbereich von Bamberg betroffen, die ein ähnlich umfassendes Angebot bereithalten wie das Untersuchungsvorhaben (u. a. Nahversorgungslage am Berliner Ring, Pödeldorfer Straße, aber auch Einzelstandorte). Hier werden Umsatzumverteilungseffekte gegenüber allen Anbietern in einer Größenordnung von ca. 5 % erreicht. Weit unterhalb der 10 %-Relevanzschwelle, aber der städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auftreten können, sind solche Effekte im vorliegenden Fall nicht zu besorgen.

So werden 6,5 – 6,6 Mio. € im näheren und weiteren Standortumfeld des Laubangers sowie an angrenzenden fachmarktgeprägten Standorten (Kirschäcker, market Oberfranken) gegenüber den hier weiteren Lebensmittelmärkten wirksam werden. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 – 7 %. Bauplanungsrechtlich sind diese Umverteilungseffekte nicht relevant, da es sich um Umsatzumverteilungseffekte in **dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten** und somit nicht schützenswerten **Lagen** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt.

Im **erweiterten Einzugsgebiet** des Vorhabens werden rd. 0,8 Mio. € umverteilungswirksam. Diese treffen jedoch ausschließlich Anbieter in dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Lagen (u. a. GE Trosdorf) und lösen dort Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 1 – 2 % aus. Mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist hier nicht zu rechnen.

Außerhalb des Untersuchungsraums 0,4 – 0,5 Mio. € gegenüber zahlreichen, räumlich nicht zuzuordnenden Anbietern umverteilungswirksam, die im Einzelfall jedoch zu keinen versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen führen.

- / Im **Drogeriewarenssegment** werden durch das Vorhaben nur geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst (Stichwort: Randsortimente). Diese treffen ausschließlich im unmittelbaren Standortumfeld (Laubanger) ansässige Anbieter in einer Höhe von 1 – 2 % (insgesamt 0,3 Mio. €). Die versorgungsstrukturelle Situation wird hierdurch nicht gefährdet.
- / Umsatzumverteilungen sind infolge der geplanten Ansiedlung eines Zoofachmarktes auch im Bereich des **Zoofachhandels** zu erwarten (insgesamt 0,5 – 0,6 Mio. €).

Aufgrund der Wettbewerbssituation (Systemwettbewerber vor allem im Kerneinzugsgebiet) werden Umsatzumlenkungen in Höhe von rd. 0,4 Mio. € in **Bamberg und Hallstadt** erwartet. Diese verteilen sich auf die im nördlichen Stadtgebiet in dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Lagen ansässigen Zoofachmärkte und lösen gegenüber diesen Anbietern Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 12 – 13 % aus. Hierbei ist anzumerken, dass es sich vor allem um nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen handelt, bei denen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auch über 10 % als unwahrscheinlich gelten.

Gegenüber kleinteiligen, in der Regel spezialisierten Fachgeschäften (u. a. in der **Bamberger Innenstadt** sowie im **erweiterten Einzugsgebiet**) werden keine Auswirkungen erwartet (nicht vergleichbares Vertriebskonzept).

Im **weiteren Untersuchungsraum** verteilen sich zwischen 0,1 und 0,2 Mio. € auf unterschiedliche Fachmarktanbieter des zoologischen Bedarfs, deren Kunden am Vorhabenstandort im Rahmen von unregelmäßigen Streukundenbeziehungen einkaufen. Betriebliche Umsatzeinbußen sind im Einzelfall nicht nachweisbar und nicht betriebsgefährdend.

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

- / Im **Bau- und Heimwerkerfachhandel** sind Umsatzumlenkungen in Höhe von rd. 0,6 Mio. € zu erwarten. Diese schlagen sich vor allem im Randsortimentsbereich der im Standortumfeld ansässigen Garten-, Bau- und Heimwerkerfachmärkte in den überwiegend dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Lagen nieder (Zoofachabteilungen). Gemessen an den in diesem Randsortimentsbereich erwirtschafteten Umsätzen schlagen die Umsatzumlenkungseffekte mit ca. 22 % vergleichsweise hoch zu Buche. Relativierend ist jedoch zu erwähnen, dass es sich um nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen handelt (Vgl. Zoofachhandel oben) und auch nur ein Teilsortiment betroffen ist, dessen Umsatzanteil am gesamtbetrieblichen Umsatz bei weniger als 4 % liegt. Betriebsaufgaben infolge der Vorhabenrealisierung und damit verbundene versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen sind somit klar auszuschließen.
- / Der **Möbelfachhandel (inkl. Einrichtungsbedarf)** hat infolge der Vorhabenumsetzung Umsatzeinbußen in einer Gesamthöhe von ca. 1,7 Mio. € hinzunehmen. Diese betreffen vor allem den Bereich der Baby- und Kindermöbel und großteiliger Kleinkindartikel (z. B. Kinderwagen, Autositze etc.) sowie den Einrichtungs- und Dekorationssegment (GPK, Haushaltswaren, Heimtextilien, Dekorationsartikel).

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes ist in der **Bamberger Innenstadt (ZVB)** mit Umsatzumlenkungen in Höhe von rd. 0,2 Mio. € zu rechnen, was einer Umverteilungsquote von ca. 2 % entspricht. Betroffen sind hiervon vor allem die Randsortimentsbereiche der großen Warenhäuser (Einrichtungsbedarf) sowie kleinere Einrichtungs- und Dekorationsgeschäfte. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

In **dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Lagen** werden ebenfalls vor allem Fachmärkte des Einrichtungs- un Dekorationsbedarfs sowie andere Nonfood-Discounter von Umsatzumlenkungen in einer Größenordnung von 0,6 Mio. € bzw. 5 – 6 % betroffen sein. Mit Blick auf die städtebauliche Situation ist auch gegenüber diesen Märkten nicht von Betriebsaufgaben infolge der Vorhabenrealisierung auszugehen, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Im **erweiterten Einzugsgebiet** sind vor allem die im Süden ansässigen Möbelhäuser in **dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Lagen** von Umsatzumlenkungen betroffen. Gegenüber ihren Teilsortimenten im Baby- und Kinderbereich sowie Einrichtungsbedarf sind Umsatzumlenkungseffekte von 2 – 3 % zu erwarten. Betriebswirtschaftliche und in der Folge städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind auch hier ausgeschlossen.

- / Der **Baby- und Kinderfachhandel** wird im Untersuchungsraum vor allem Kinderboutiquen und fachmarktähnliche Vertriebskonzepte (z. B. Ernsting's familiy) abgebildet. Gegenüber diesen Anbietern werden Umsatzumlenkungen in einer Gesamthöhe von 0,5 – 0,6 Mio. € umverteilungswirksam. Diese schlagen sich insbesondere im Sortiment der Baby- und Kinderbekleidung nieder.

So ist gegenüber kleinteiligen Fachanbietern in der **Bamberger Innenstadt (ZVB)** mit Umsatzumlenkungen in Höhe von maximal 0,1 Mio. € zu rechnen. Aufgrund der überwiegend hochwertigen Sortimente mit intensiver Beratung stehen diese Betriebe kaum im Wettbewerb zum geplanten Babyfachmarkt. Umsatzeinbußen bewegen sich daher auf moderatem Niveau und übersteigen ca. 5 % nicht.

Ein Großteil der Umsatzumlenkungen (0,2 – 0,3 Mio. €) betrifft Betriebe in **dezentralen Lagen innerhalb des Kerneinzugsgebietes** innerhalb des Gewerbeparks „Laubanger“. Die fachmarktähnlichen Betriebe haben Umsatzumlenkungseffekte in Höhe von ca. 5 % hinzunehmen.

Kleinteilige, einzelne Anbieter im erweiterten Einzugsgebiet (fachmarktähnliche Baby- und Kinderbekleidungsgeschäfte) werden in städtebaulich integrierten wie auch in dezentralen Lagen allenfalls mit minimalen Umsatzrückgängen deutlich unter 0,1 Mio. € konfrontiert sein. In der Einzelbetrachtung bewegen sich die Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisgrenze.

- / **Spielwaren** werden innerhalb des Untersuchungsraums nur selten in klassischen Spielwarenfachgeschäften angeboten; häufig sind sie Bestandteil von umfangreichen Randsortimenten der Kauf- und Warenhäuser. Gegenüber dem Spielwarenfachhandel werden infolge der Vorhabenrealisierung rd. 0,6 Mio. € umverteilungswirksam.

Die Umsatzumlenkungseffekte verteilen sich auf die Randsortimente der Warenhäuser in der **Bamberger Innenstadt** (0,1 – 0,2 Mio. € bzw. ca. 3 %) sowie auf die Fachanbieter in

dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Lagen (Gewerbepark „Laubanger“) innerhalb des Kerneinzugsgebietes (rd. 0,3 Mio. € bzw. ca. 3 %).

Im weiteren Untersuchungsraum werden ca. 0,1 – 0,2 Mio. € umverteilungswirksam. Sie verteilen sich hier ebenfalls auf Randsortimente und führen im Einzelfall zu keinen negativen Auswirkungen.

Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Situation im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird weder im Kerneinzugsgebiet noch im weiteren Untersuchungsraum gefährdet.

- Im Sortimentsbereich **Elektrowaren** sorgt die Ansiedlung eines 2.400 m² großen Elektrofachmarktes zu einer erheblichen Verdichtung der Wettbewerbssituation vor Ort. So würden Umsatzumlenkungen gegenüber den Anbietern im **ZVB Innenstadt Bamberg** mit Umsatzverlusten in einer Größenordnung von ca. 7 % konfrontiert. Relativierend ist anzuführen, dass es sich hierbei insbesondere um die umfassenden Randsortimentsbereiche des Drogeriewarenkaufhauses von Müller sowie von Galeria Kaufhof handelt. Die Umsatzverluste beziehen sich somit überwiegend auf Teile eines deutlich umfassenderen Gesamtumsatzvolumens. Mit Betriebsschließungen und folglich städtebaulichen Missständen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht zu rechnen.

Ein geringer Umsatzanteil wird gegenüber den wenigen Anbietern im **ZVB Innenstadt Hallstadt** umverteilungsrelevant. Wegen des geringen Umsatzvolumens dieser Anbieter schlagen selbst geringste Umsatzumlenkungen schon deutlich zu Buche (ca. 8 %). Tatsächlich handelt es sich jedoch um Umsatzanteile (0,1 Mio. €), die sich im Bereich jährlicher Umsatzschwankungen befinden und nicht zu Betriebsaufgaben führen werden. Dies wird durch die unterschiedlichen Betriebskonzepte und sortimentspezifische Ausrichtung der untersuchten Betriebe deutlich (inhabergeführte Fachgeschäfte mit spezialisiertem Angebot, z. B. Kaffeebrühmaschinen). Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

In den **städttebaulich integrierten Streu- und Nebenlagen in Bamberg und Hallstadt** befinden sich verschiedene Elektrofachgeschäfte und Mobilfunkanbieter, die Sortimentsüberschneidungen mit dem zur Ansiedlung geplanten Elektrofachmarkt aufweisen. Über alle Betriebe sind Umsatzeinbußen von 7 – 8 % zu erwarten. In der einzelbetrieblichen Betrachtung sind die Umsatzumverteilungseffekte jedoch aufgrund ihrer geringen absoluten Höhe nicht mehr nachweisbar. Mit Betriebsschließungen und nachfolgenden Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht zu rechnen.

Die deutlichsten Umsatzumverteilungseffekte schlagen sich indes in den **dezentralen Lagen des Kerneinzugsgebietes** nieder. Im Gewerbepark Laubanger sowie im Einkaufszentrum „market Oberfranken“ sind die Hauptwettbewerber sowie zahlreiche branchenfremde Unternehmen mit Überschneidungen im Randsortimentsbereich (z. B. Drogeriefachmärkte von Müller) ansässig. Ihnen gegenüber wird der Großteil des prognostizierten Umsatzvolumens umverteilungswirksam (ca. 9,4 – 9,5 Mio. €). Dies führt zu rechnerischen Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von ca. 28 %. Es ist folglich von Verschiebungen innerhalb der Wettbewerbslandschaft auszugehen. Aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht sind diese Verschiebungen jedoch nicht relevant im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, da es sich zum einen um städtebaulich nicht-integrierte Lagen handelt und zum anderen das Elektrowarenangebot nahezu vollständig dupliziert –

bzw. im Falle von Betriebsaufgaben substituiert – wird. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Im **erweiterten Einzugsgebiet** ist bis auf ein entsprechendes Fachgeschäft kein Fachangebot im Elektrowarenbereich vorhanden. Auswirkungen fallen hier allenfalls in deutlich untergeordnetem Maße aus und nehmen die Größenordnung jährlicher Umsatzschwankungen ein. Eine Ausweisung ist jedoch aufgrund der wenigen Anbieter nicht möglich.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf die Fachmärkte in den benachbarten Zentren hinzuweisen. Diese sind durchweg leistungsfähig und stabil aufgestellt, sodass Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu besorgen sind.

- / Die **sonstigen (Rand-)Sortimente** sind eine Zusammenfassung zahlreicher weiterer Branchengruppen (u. a. Schmuck, Schreibwaren, Partyartikel, Schuhe, Sportartikel etc.), die bei einer Vielzahl unterschiedlichster Betriebe aus allen Warengruppen im gesamten Untersuchungsraum geführt werden. Die jeweiligen Einzelsortimente erreichen nicht die definierte Aufgreifschwelle von 200 m² Verkaufsfläche oder gehören als Aktionswaren nicht dem ständigen Sortiment der zu untersuchenden Märkte an. Sie verteilen sich auf zahlreiche Branchen und Angebotsformen; der umverteilungswirksame Umsatzanteil in Höhe von 1,8 – 1,9 Mio. € ist im Einzelfall nicht mehr nachweisbar.

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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

- / Durch das Vorhaben werden **ganz überwiegend wettbewerbliche Umsatzumverteilungseffekte** in den dargestellten Sortimentsbereichen induziert. Es werden **keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO** ausgelöst.
- / Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Bamberg und Hallstadt sowie in den Nachbargemeinden sind auszuschließen. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen (Stadt- und Ortszentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche) gehen.
- / Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung im gesamten Untersuchungsraum ebenfalls nicht beeinträchtigt.
- / Auch die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Randsortimentsbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder zu einer Schädigung der Versorgungsstruktur führen. Diese verteilen sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe und werden in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße erreichen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind deutlich auszuschließen.

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

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

VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Umstrukturierung und Modernisierung des Gewerbegebietsstandortes „Laubanger 14 a“ in Bamberg /// Revitalisierung leerstehender Fachmarktzeile mit verschiedenen Handelsnutzungen <ul style="list-style-type: none"> – Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m² VK – Getränkemarkt mit 800 m² VK – Nonfood-Discounter mit 1.000 m² VK – Zoofachmarkt mit 800 m² VK – Babyfachmarkt mit 800 m² VK – Elektrofachmarkt mit 2.400 m² VK /// Mesostandort Gewerbepark „Laubanger“ als eingeführter Handelsstandort mit regionaler Bedeutung
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO /// Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 208 C (in Kraft seit dem 25.01.2012)
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Bamberg mit rd. 76.310 Einwohnern /// Einzelhandelsstrukturen: Oberzentrum mit breitem Branchenmix und Angebotsvielfalt im Innenstadtbereich sowie den Gewerbegebieten im Norden und Osten der Stadt /// zahlreiche weitere Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Streu- und Nebenlagen, engmaschiges Nahversorgungsnetz /// interkommunaler Gewerbepark „Laubanger“ mit regionaler Einkaufsbedeutung
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Zone I: Bamberg und Hallstadt mit zusammen rd. 85.830 Einwohnern /// Zone II: Baunach, Bischberg, Breitengüßbach, Burgebrach, Buttenheim, Ebelsbach, Eltmann, Frensdorf, Gundelsheim, Hirschaid, Kemmern, Lauter, Lisberg, Litzendorf, Memmelsdorf, Oberaurach, Oberhaid, Pettstadt, Priesendorf, Scheßlitz, Stegaurach, Stettfeld, Strullendorf, Viereth-Trunstadt, Walsdorf mit zusammen rd. 117.330 Einwohnern /// Kaufkraft im Einzugsgebiet: <ul style="list-style-type: none"> – Lebensmittel: 412,7 Mio. € – Getränke: 101,6 Mio. € – Sonderposten: 11,9 Mio. € – Zoologischer Bedarf: 88,9 Mio. € – Baby- und Kinderbedarf: 18,1 Mio. € – Elektrowaren: 99,4 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m² VK: rd. 9,8 Mio. € /// Getränkemarkt mit 800 m² VK: rd. 1,6 Mio. € /// Nonfood-Discounter mit 1.000 m² VK: 1,7 Mio. € /// Zoofachmarkt mit 800 m² VK: rd. 1,5 Mio. € /// Babyfachmarkt mit 800 m² VK: rd. 2,1 Mio. € /// Elektrofachmarkt mit 2.400 m² VK: rd. 10,9 – 11,0 Mio. € /// Summe: 27,6 – 27,7 Mio. €

Fortsetzung auf nächster Seite

Grundlagen		
Umsatzumverteilungseffekte	Lebensmittel	
	<ul style="list-style-type: none"> // Kerneinzugsgebiet ca. 6 % <ul style="list-style-type: none"> – ZVB Innenstadt Bamberg 4 – 5 % – ZVB Innenstadt Hallstadt 1 – 2 % – sonstige städtebaulich integrierte Lagen ca. 5 % 	
	Möbel- und Einrichtungsbedarf	
	<ul style="list-style-type: none"> // Kerneinzugsgebiet ca. 4 % <ul style="list-style-type: none"> – ZVB Innenstadt Bamberg ca. 2 % // erweiterten Einzugsgebiet 2 – 3 % 	
	Baby- und Kinderbedarf	
	<ul style="list-style-type: none"> // Kerneinzugsgebiet 5 – 6 % <ul style="list-style-type: none"> – ZVB Innenstadt Bamberg ca. 5 % – ZVB Innenstadt Hallstadt n. n. 	
	Spielwaren	
	<ul style="list-style-type: none"> // Kerneinzugsgebiet ca. 3 % <ul style="list-style-type: none"> – ZVB Innenstadt Bamberg ca. 3 % // weiterer Untersuchungsraum n. n. 	
	Elektrowaren	
	<ul style="list-style-type: none"> // Kerneinzugsgebiet 22 – 23 % <ul style="list-style-type: none"> – ZVB Innenstadt Bamberg ca. 7 % – ZVB Innenstadt Hallstadt ca. 8 % – sonstige städtebaulich integrierte Lagen 7 – 8 % // weiterer Untersuchungsraum n. n. 	
	Sonstige Branchen	
	<ul style="list-style-type: none"> // zahlreiche Branchen und Angebotsformate n. n. 	

n. n. nicht nachweisbar

Fortsetzung auf nächster Seite

Landes- und regionalplanerische Überprüfung	
Konzentrationsgebot	Das Vorhaben befindet sich im Oberzentrum Bamberg. Das Konzentrationsgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.1 wird erfüllt.
Integrationsgebot	Das Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten befindet sich in einem Teil des Stadtgebietes, der als dezentral und städtebaulich nicht-integriert zu beschreiben ist. Gemäß Definition des LEP Bayern 2020 ist der Standort jedoch als nicht-integriert zu bewerten; das LEP-Ziel 5.3.2 wird somit nicht erfüllt. Relativierend ist anzuführen, dass der Planstandort „Laubanger 14 a“ kein grundsätzlich neuer Handelsstandort ist und die vorgesehenen Nutzungen zum Teil in der Vergangenheit schon hier angesiedelt waren (Revitalisierung); auch das Standortumfeld wird aktuell maßgeblich durch Handelsnutzungen geprägt.
Kongruenzgebot	Das Vorhaben bleibt unterhalb der zulässigen maximalen Verkaufsflächen, die anhand des abschöpfbaren Kaufkraftpotenzials der Bevölkerung im jeweiligen Bezugsraum ermittelt wird. Das Vorhaben erfüllt das Kongruenzgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.3.
Beeinträchtigerungsverbot	Das Beeinträchtigerungsverbot gemäß LEP-Ziel 5.3.3 sowie Ziel 3.4.3 des Regionalplans Oberfranken-West wird erfüllt. Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte sind rein wettbewerblicher Natur und beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht.
Kompatibilität mit lokalen Planwerken	
Einzelhandelskonzept der Stadt Bamberg	Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bamberg aus dem Jahr 2015 wird der Planstandort als dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Geschäftslage des überwiegend großflächigen Einzelhandels mit überwiegend gesamtstädtische Versorgungsfunktionen definiert. Der weitere Ausbau mit zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird nicht empfohlen.
Interkommunales Entwicklungskonzept der ARGE B ² H ²	Gemäß des sich aktuell in Fortschreibung befindlichen Interkommunalen Entwicklungskonzepts der ARGE „B ² H ² “ wird der Vorhabenstandort als dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Lage eingeordnet, an dem kein weiterer Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente stattfinden sollte.
Fazit	
<p>Das Vorhaben entspricht zunächst nicht den lokalen Planwerken der Stadt Bamberg bzw. der Besonderen Arbeitsgemeinschaft „B²H²“ zur Steuerung der lokalen Einzelhandelsentwicklung. Gleichwohl sind keinerlei städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen gemäß LEP-Beeinträchtigerungsverbot sowie den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu besorgen. Das Vorhaben dient der Revitalisierung einer brachgefallenen Fachmarktzeile und behebt somit einen städtebaulichen Missstand. Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte sind rein wettbewerblicher Natur, da sich die geplanten Nutzungen in eine sehr intensive Wettbewerbslandschaft „geräuschlos“ im Sinne möglicher Beeinträchtigungen einfügen. Es kommt zu einer Duplizierung bereits mehrfach vorhandener Angebote.</p>	

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Standortstruktur der Stadt Bamberg gemäß Einzelhandelskonzept (2015)	11
Karte 2:	Lage des Oberzentrums Bamberg und zentralörtliche Struktur der Region	22
Karte 3:	Mikrostandort „Laubanger 14 a“ und bestehende Umfeldnutzungen	26
Karte 4:	Einzugsgebiet des Vorhabens	30
Karte 5:	Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich	40
Karte 6:	Wettbewerbssituation bei Getränkefachmärkten	42
Karte 7:	Wettbewerbssituation bei Nonfood-Discountern	43
Karte 8:	Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich des zoologischen- und Tierbedarfs	45
Karte 9:	Wettbewerbssituation bei Babyfachmärkten	46
Karte 10:	Wettbewerbssituation im Elektrowarenbereich	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zulässige Sortimente gemäß städtebaulichem Vertrag vom 04.02.2016	5
Tabelle 2:	Einordnung der zulässigen Sortimente nach Zentrenrelevanz	6
Tabelle 3:	Einordnung der geplanten Sortimente nach Zentrenrelevanz	7
Tabelle 4:	Verkaufsflächen nach Anbietern in m ²	7
Tabelle 5:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	13
Tabelle 6:	Wesentliche Standortmerkmale des Oberzentrums Bamberg	20
Tabelle 7:	Standortrahmendaten „Laubanger 14 a“	24
Tabelle 8:	Bevölkerung im Einzugsgebiet der geplanten Fachmarktzeile	31
Tabelle 9:	Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	32
Tabelle 10:	Umsatzerwartung Lidl Lebensmitteldiscounter (1.300 m ² VK)	33
Tabelle 11:	Umsatzerwartung Getränkefachmarkt (800 m ² VK)	33
Tabelle 12:	Umsatzerwartung Zoofachmarkt (800 m ² VK)	34
Tabelle 13:	Umsatzerwartung Nonfood-Discounter (1.000 m ² VK)	35
Tabelle 14:	Umsatzerwartung Babyfachmarkt (800 m ² VK)	35
Tabelle 15:	Umsatzerwartung Elektrofachmarkt (2.400 m ² VK)	36
Tabelle 16:	Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen	37
Tabelle 17:	Angebotssituation im Lebensmittelbereich	38
Tabelle 18:	Angebotssituation im Bereich der Getränkefachmärkte	41
Tabelle 19:	Angebotssituation im Bereich der Nonfood-Discountern	41
Tabelle 20:	Angebotssituation im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf	44
Tabelle 21:	Angebotssituation im Sortimentsbereich der Babyfachmärkte	44
Tabelle 22:	Angebotssituation im Sortimentsbereich Elektrowaren	47
Tabelle 23:	Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Umland	49
Tabelle 24:	Angebotssituation im Getränkesegment im Umland	49
Tabelle 25:	Angebotssituation im Nonfood-Discountbereich im Umland	50
Tabelle 26:	Angebotssituation im Bereich Zoologie im Umland	50

Tabelle 27:	Angebotssituation im Bereich Baby- und Kinderbedarf im Umland	50
Tabelle 28:	Nonfood-Discounter im weiteren Untersuchungsraum	51
Tabelle 29:	Zoofachmärkte im weiteren Untersuchungsraum	51
Tabelle 30:	Babyfachmärkte im weiteren Untersuchungsraum	51
Tabelle 31:	Elektrowarenanbieter im weiteren Untersuchungsraum	52
Tabelle 32:	Umverteilungswirksame Umsätze differenziert nach geplanten Nutzungen und projektrelevanten Branchen	54
Tabelle 33:	Umsatzumverteilungseffekte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen im Untersuchungsraum	55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2019	12
Abbildung 2:	Technikumsätze in Deutschland nach Produktgruppen	18
Abbildung 3:	Entwicklung der Umsatzanteile am Elektrowarenhandel nach Vertriebswegen 2011 – 2018	19

Anhang 5 – Pflanzliste

Einzelbäume und Heister:

(Pflanzqualität: H.: mind. 3xv, mDb., StU 18-20 cm /

Hei.: mind. 2xv, 200-250cm; vStr.: mind. 2xv, 80-100cm)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Feuerahorn	<i>Acer ginnala</i>
Zimtahorn	<i>Acer griseum</i>
Fächerahorn	<i>Acer palmatum</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Ahorn in Sorten	<i>Acer spec.</i>
Kastanie (in Sorten)	<i>Aesculus spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Ess-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Weißdorn (in Sorten)	<i>Crataegus spec.</i>
Öl-Weide	<i>Eleagnus angustifolia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Manna-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Blasenesehe	<i>Koelreuteria paniculata</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>
Platane	<i>Platanus × acerifolia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Scharlach-Kirsche	<i>Prunus sargentii</i>
Chinesische Birne	<i>Pyrus calleryana`Chanticleer`</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyrastrer</i>
Scharlach-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Robinien (in Sorten)	<i>Robinia spec.</i>
Weiden	<i>Salix spec.</i>
Kegel-Silberweide	<i>Salix alba`Liempde`</i>
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>

Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Felsenbirne (in Sorten)	Amelanchier spec.
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zwergmispel	Cotoneaster dammeri u. a.
Weißdorn (in Sorten)	Crataegus spec.
Deutzie (in Sorten)	Deutzia spec.
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Liguster	Ligustrum vulgare
Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Feuerdorn	Pyracantha coccinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rose (in Sorten)	Rosa spec.
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneebeere	Symphoricarpos chenaultii
Flieder	Syringa vulgaris
Zwergspiere	Spirea japonica
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Schneeball (in Sorten)	Viburnum spec.
Weigelia	Weigelia hybr.

**Stellplatz-Nachweis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 F
„Laubanger-Einkaufs-Zentrum“ der Stadt Bamberg**

Stellplätze PKW-Obi (bereits genehmigt)	439
LEZ PKW-Stellplätze (genehmigt)	394
Gesamt	833
Stellplätze PKW-Obi (bereits genehmigt)	439
LEZ PKW-Stellplätze (realisierbar)	350
	789
mit 9 Lastenrad-Stellplätzen kompensierte Stellplätze	3
Gesamt	792

Die alte Planung hält einen genehmigten Bestand von 833 Stellplätzen vor. Davon entfallen 439 auf den OBI-Fachmarkt und 394 auf die Laubanger-Einkaufszeile.

Der aktuelle Mieter-Belegungsplan sieht eine Gesamt-Verkaufsfläche von 7.074 m² vor. In Absprache mit den Planungsverantwortlichen der Stadt Bamberg und dem Vorhabenträger wurde bei der Ermittlung der Stellplätze für die neue Nutzungsstrukturierung ein Schlüssel von 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche angesetzt (1:20), was folgende Stellplätze für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 F „Laubanger-Einkaufs-Zentrum“ erfordert:

$$(7.074 / 20) + 439 \text{ (genehmigter Bestand OBI-Fachmarkt)} = 353 + 439 = 792$$

Durch die Errichtung von neuen Lastenrad-Stellplätzen können die noch zusätzlich benötigten 3 PKW-Stellplätze mit 9 Fahrrad-Stellplätzen kompensiert werden. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass 3 Lastenrad-Stellplätze einen PKW-Stellplatz ersetzen.

Bei einer laut Bebauungsplan erlaubten maximalen Verkaufsfläche des Laubanger-Einkaufs-Zentrum von 7.100 m² wären 355 PKW-Stellplätze für das LEZ nachzuweisen, mit der jetzigen Planung sind für das LEZ 353 Stellplätze realisierbar. Zusammen mit den im Bestand genehmigten Parkplätzen für den OBI-Fachmarkt ergibt sich eine Gesamtzahl von 792 Stellplätzen: **353 + 439 (OBI genehmigt) = 792 Stellplätze** gesamt.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg von 2014 sind pro 50 PKW-Stellplätzen ein behindertengerechter Stellplatz vorzuhalten. Für das geplante Laubanger-Einkaufs-Zentrum ergibt sich daher folgender Bedarf:

PKW-Stellplätze	792
Behindertengerechte Stellplätze (laut Stellplatzsatzung)	16
Geplante behindertengerechte Stellplätze	26

Damit ergibt sich ein Überangebot von 10 behinderten-gerechten Stellplätzen im Planungsgebiet.

Folgende Fahrrad-Stellplätze lassen sich mit der Neuplanung des LEZ nachweisen

LEZ Fahrrad-Stellplätze gefordert (nach Stellplatz-Satzung Stadt Bamberg, Stand 2014)	71
LEZ Fahrrad-Stellplätze geplant	51
LEZ Lastenrad-Stellplätze geplant	29
- abzüglich der 3 zu kompensierenden PKW-Stellplätze	- 9
Gesamt	71 Fahrrad-Stellplätze

Aufgestellt:
Bamberg, den 25.03.2022
Re/Di-20.016

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
☎ 09 51 / 9 80 03 - 0