

Anlage 2 zur Begründung der Vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38  
"Innenstadtentlastung III"



**Auswirkungsanalyse zur geplanten  
Erweiterung des LIDL-Marktes in  
LICHTENFELS, Mainau 10**

**Auftraggeber:  
LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG Ostfranken,  
Eggolsheim**

**Oktober 2020**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND METHODIK</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>KURZSKIZZE ZUM PROJEKTSTANDORT DES LIDL-MARKTES IN LICHTENFELS, MAINAU 10</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>PROJEKTRELEVANTER EINZELHANDELSBESATZ</b>	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>LICHTENFELS</b>	<b>12</b>
<b>3.2</b>	<b>Bad Staffelstein</b>	<b>14</b>
<b>3.3</b>	<b>Michelau i. Oftr.</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFT</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>BRUTTO-UMSATZERWARTUNG UND KAUFKRAFTBINDUNG</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>ANALYSE DER UMSATZUMVERTEILUNGEN UND BEURTEILUNG MÖGLICHER STÄDTEBAULICHER BZW. RAUMORDNERISCHER AUSWIRKUNGEN</b>	<b>23</b>
<b>6.1</b>	<b>Umsatzumverteilungen</b>	<b>23</b>
<b>6.2</b>	<b>Mögliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>FAZIT</b>	<b>30</b>

## 1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

### Ausgangslage und Auftrag

Die Fa. LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG Ostfranken befasst sich im Zuge der Modernisierung des Filialnetzes mit der Neuausrichtung ihres bestehenden, mehrjährig am Markt eingefahrenen Standorts in LICHTENFELS, Mainau 10. Konkret ist vorgesehen, die derzeitige Verkaufsfläche von 800 auf 1.400 m<sup>2</sup> zu erweitern. Hierfür soll der bestehende Markt abgerissen und neu errichtet werden. Mit dem Erweiterungsvorhaben soll insbesondere auch den gestiegenen Kundenwünschen hinsichtlich Warenpräsentation Rechnung getragen werden.

Für das weitere Prozedere wird ein Verträglichkeitsgutachten benötigt, das untersucht, welche Auswirkungen die geplante Erweiterung auf den bestehenden projektrelevanten Einzelhandel im gemeinsamen Mittelzentrum LICHTENFELS-Bad Staffelstein sowie im benachbarten Grundzentrum Michelau auslösen würden. Bei der Betrachtung der Auswirkungen soll es nicht nur um die ökonomischen Kaufkraft- und damit Umsatzverlagerungen

gehen. Es ist auch zu betrachten, ob und in welchem Ausmaß im schlechtesten Fall von evtl. eintretenden Betriebsaufgaben städtebauliche oder raumordnerisch relevante Wirkungen ausgehen, die die Funktion von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten in LICHTENFELS, Bad Staffelstein und Michelau beeinträchtigen würden.

Um diese Fragen umfassend zu beantworten, hat die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG Ostfranken, Eggolsheim, im September 2020 die vorliegende Auswirkungsanalyse beauftragt.

Der Auftrag umfasst folgende Untersuchungsbausteine:

- **Kurzskizze zum Projektstandort Mainau 10, LICHTENFELS**  
Dies umfasst eine Kurzskeizze zur Lage im Stadtgebiet, zur Grundstückssituation, zu Umfeld- und Nutzungsstrukturen, zur verkehrlichen Erreichbarkeit und Erschließung (Pkw, ÖPNV, Fußgänger) inkl. kartografischer Darstellung.  
Basierend auf sämtlichen vom Auftragnehmer zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde die Standortsituation durch den Pro-

jektleiter im Rahmen einer persönlichen Begehung erfasst und bewertet. Dies erfolgte im Zuge der Vor-Ort-Begehungen (s. nächster Punkt).

- **Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im Untersuchungsraum**

Grundlegende Voraussetzung für die Ausarbeitung der Verträglichkeitsanalyse war zunächst die Erfassung des relevanten periodischen<sup>1</sup> Einzelhandelsbesatzes in den Städten LICHTENFELS und Bad Staffelstein sowie im östlich angrenzenden Grundzentrum Michelau i. Ofr. Im Lichtenfelder Stadtgebiet wurden demnach sämtliche periodischen Angebote im Zentralen Versorgungsbereich sowie innerhalb des Ergänzungsbereichs Bamberger Straße-Bahnhof nach den Merkmalen Sortiment, Verkaufsfläche<sup>2</sup> und Umsatzstärke erfasst.

<sup>1</sup> Hierzu zählen wir die Warengruppen Lebensmittel/Genussmittel/Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege sowie übriger periodischer Bedarf (z.B. Schnittblumen, Zeitschriften).

<sup>2</sup> Differenziert nach Sortimenten auch innerhalb der einzelnen Betriebe (Teilflächenerhebung).

Weiterhin wurden sämtliche Betriebe aus dem periodischen Bedarfsbereich ab einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> (inkl. integrierter Ladenhandwerk oder sonstiger Kleinflächen) im übrigen Lichtenfelser Stadtgebiet (inkl. Ortsteile) aufgenommen.<sup>3</sup> In Bad Staffelstein erfolgte eine Totalerhebung sämtlicher periodischer Angebote im zentralen Versorgungsbereich sowie in den Nahversorgungsbereichen West und Ost. Im Grundzentrum Michelau i. Ofr. wurden ebenfalls sämtliche periodischen Einzelhandelsangebote in der Ortsmitte sowie im übrigen Gemeindegebiet ab einer Verkaufsfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> erfasst. Die Betriebe waren nach den Merkmalen Branchenzugehörigkeit, Verkaufsfläche<sup>4</sup> und Umsatzstärke zu erheben. Diese Bestandssituation wurde tabellarisch aufbereitet.

<sup>3</sup> Der Erhebungsumfang wurde mit Vertretern der Lichtenfelser Stadtverwaltung (Sachgebiet 41 – Stadtplanung, Baurecht und Verkehrswesen) sowie des Landratsamtes Lichtenfels abgestimmt.

<sup>4</sup> Durchgeführt am 6., 8. und 9. Oktober 2020 (Stichtagserhebung).

- **Abgrenzung des Einzugsgebietes und Potenzialberechnung**

Unter der Berücksichtigung der projektierten Einzelhandelsausstattung, der lokalen/regionalen Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Anbindung sowie der Attraktivität des Vorhabens wurde das Einzugsgebiet des erweiterten LIDL-Marktes abgegrenzt (kartografische Darstellung). Nach Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde unter Verwendung aktueller Zahlen der GfK GeoMarketing GmbH (Pro-Kopf-Ausgaben je Warengruppe, ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern) die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im periodischen Bedarfsbereich ermittelt.

- **Anzunehmender Brutto-Umsatz und Kaufkraftbindung**

Die Abschätzung des für das Erweiterungsvorhaben anzunehmenden Brutto-Umsatzes erfolgte auf Grundlage der Standortteigenschaften, der lokalen/regionalen Wettbewerbssituation, der geplanten Verkaufsfächenausstattung sowie der Kaufkraft im Einzugsgebiet. Im Anschluss daran wurde tabellarisch die Kaufkraftbindung des erwei-

terten LIDL-Marktes, die aus dem zu erwartenden Umsatz und dem vorhandenen Potenzial resultiert, dargestellt.

- **Analyse der Umsatzverteilungen**

Ökonomische Auswirkungen:

Basierend auf den vorgenannten Untersuchungsschritten wurden sodann mit Hilfe einer komplexen Modellrechnung die zu erwartenden sortimentspezifischen Umsatzverteilungen des Erweiterungsvorhabens auf die relevanten Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in LICHTENFELS, Bad Staffelstein und Michelau i. Ofr. berechnet.

Städtebauliche Auswirkungen:

Auf Basis der ökonomischen Auswirkungen wurden detaillierte Aussagen zu sich ggf. daraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in LICHTENFELS, Bad Staffelstein und Michelau i. Ofr.



**Raumordnerische Auswirkungen:**

Unter Berücksichtigung der ökonomischen Auswirkungen haben die Gutachter ferner mögliche raumordnerische Auswirkungen auf das östlich benachbarte Grundzentrum Michelau i. Ofr. untersucht und bewertet.

- **Fazit**

Zusammenfassung und abschließende Wertung der wesentlichen Untersuchungsergebnisse.

## 2 Kurzskeze zum Projektstandort des LIDL-Marktes in LICHTENFELS, Mainau 10

### Vorbemerkungen zur Planung

Die Planungen der Fa. LIDL sehen vor, den bestehenden Markt in LICHTENFELS, Mainau 10, von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen soll dies durch einen Abriss und Neubau an selber Stelle realisiert werden. Ziel des Neubau- bzw. Erweiterungsvorhabens ist es, den gestiegenen Kundenanforderungen hinsichtlich der Warenpräsentation Rechnung zu tragen. Eine Ausweitung des Sortimentsumfangs ist hingegen nicht vorgesehen.

Dem Vorhaben zugeordnet sind insgesamt 117 Pkw- und 24 Fahrrad-Stellplätze, die über die Erschließungsstraße Mainau direkt angefahren werden können.

Der Projektstandort befindet sich im Norden der Lichtenfelser Kernstadt zwischen der Straße Mainau und dem Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring, der den nördlich des Mains gelegenen Lichtenfelser Stadtteil Schney an die Lichtenfelser Kern- bzw. Innenstadt anbindet.

Aktuell ist der Standort durch folgende Parameter gekennzeichnet:

### Grundstücks- und Objektsituation

- **Annähernd rechteckig** geschnittenes Grundstück (derzeit GE) umfasst zwischen der Zufahrtsstraße Mainau bzw. dem Kreuzungsbereich Mainau/Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring im Norden, dem Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring im Osten und Süden sowie der Stellplatzanlage und der Immobilie des benachbarten E-Center-Supermarktes im Westen.

- **Problemlöse Zu- und Abfahrt** über die Mainau bzw. den Kreuzungsbereich Mainau/Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring möglich.



Blick auf vorgelegerte Kundenparkplätze und den Eingangsbereich in südöstlicher Richtung

### Sichtbarkeit des Standortes

- Bedingt durch den im Bereich der Bahnüberführung auf höherem Niveau verlaufenden Hauptverkehrssträger Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring ist eine **deutlich eingeschränkte Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung der Projektimmobilie bei der Anfahrt aus südwestlicher Richtung festzustellen.** Auch aus der Gegenrichtung wird die Einsehbarkeit/Fernwirkung durch Baumbewuchs entlang des Bgm.-Dr.-Hauptmann-Rings eingeschränkt. Erst auf Höhe der Rechtsabbiegespur in Richtung der Zu-

fahrtsstraße Mainau tritt die Projektimmobilie in das Sichtfeld des Pkw-Fahrers, wobei der vorgelagerte dm-Pylon die Sicht leicht einschränkt.



Blick vom Hauptverkehrssträger Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring in nördlicher Richtung



Blick vom Hauptverkehrssträger Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring in südlicher Richtung (Abzweigung Mainau rechter Hand)

### Verkehrliche Erreichbarkeit

- Über den Hauptverkehrssträger Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring, die Straße Mainau sowie die nur wenige hundert Meter westlich verlaufende Coburger Straße ist eine sehr gute lokale Pkw-Erreichbarkeit aus dem gesamten Lichtenfelser Stadtgebiet (inkl. der nördlich des Mains gelegenen Stadtteile Schney und Kösten) gewährleistet. Auch im regionalen Kontext lässt sich der Projektstandort über die nur rd. 3 km westlich gelegene Anschlussstelle ‚Lichtenfels-Nord‘, die ebenfalls in kurzer Fahrdistanz situierten Anschlussstellen der

B 173 (auf Höhe der Pendlerparkplätze Seubelsdorf bzw. Lichtenfels) sowie weitere Kreis- und Staatsstraßen (z.B. LIF 2 aus Richtung Michelau i. Ofr. bzw. Kloster Banz, St 2203 aus Richtung Altenkunstadt bzw. Klosterlangheim problemlos mit dem Pkw anfahren.

- Die **ÖPNV-Anbindung** des Projektstandorts wird über die auf Standorthöhe gelegene Haltestelle ‚Mainau‘ gewährleistet, welche von der Buslinie 1212 (Bahnhof Lichtenfels-Klinikum und zurück) zu den Geschäftszeiten mindestens stündlich (im Zeitraum von 13-18 Uhr mit deutlich kürzerer Taktfrequenz) bedient wird und somit eine befriedigende Erreichbarkeit des Projektstandorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb des Lichtenfelser Stadtgebiets ermöglicht.

- Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Projektstandorts aus den Wohngebieten im weiteren westlichen Standortumfeld (Bereich Coburger Straße, Mainau, Kleinaustraße, Bäckergrasse) ist über parallel zu den Straßenzügen verlaufende Fußwege sowie eine ampelgereifte Überquerung

rungsmöglichkeit der Zufahrtsstraße Mainau auf Höhe des Kreuzungsbereichs Mainau/Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring gut gewährleistet. Gleiches gilt auch für die fußläufige Anbindung aus der östlich des Bgm.-Dr.-Hauptmann-Rings gelegenen Einzelhandelsagglomeration (OBI, Tedi, NKD und A.T.U.) über die erwähnte An-  
 pelanlage im Kreuzungsbereich. Aus dem direkt westlich angrenzenden Fachmarktzentrum City Center LIF.E lässt sich der Projektstandort ebenfalls problemlos fußläufig erreichen. Über beidseitig entlang des Bgm.-Dr.-Hauptmann-Rings verlaufenden Fuß- und Radwege ist zudem noch eine teilweise fußläufige Anbindung der Wohngebiete entlang der Gabelberger bzw. Myconiusstraße gewährleistet. In radmobiler Hinsicht besteht ebenfalls eine gute Erreichbarkeit des Projektstandorts über den bereits erwähnten Fuß- und Radweg entlang des Bgm.-Dr.-Hauptmann-Rings und in weiterem Verlauf aus weiten Teilen der Lichtenfelder Kernstadt sowie der nördlich des Mains gelegenen Wohngebiete (Alte Coburger Straße/Erthalstraße).

#### Umfeldsituation

- Im näheren nördlichen Standortumfeld dominieren Einzelhandelsnutzungen (dm Drogerlemarkt, OBI, Tedi, NKD, KiK, A.T.U.), im weiteren Verlauf schließen sich Grünflächen im Talraum des Mains an.

- In östlicher Richtung grenzt das Projektareal an den Hauptverkehrsträger Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring, im weiteren östlichen Verlauf schließt sich ein Waldstück an. Jenseits der Bahnlinie LICHTENFELS-Coburg, die eine topografische Zäsur darstellt, erstrecken sich Wohngebiete.

- Im direkten südlichen bzw. südwestlichen Standortumfeld schließen sich die der E-Center-Supermarkt bzw. das Fachmarktzentrum City Center LIF.E an. Jenseits der Bahnstrecken LICHTENFELS-Kronach bzw. -Coburg erstreckt sich die Lichtenfelder Innenstadt. Mischnutzungen prägen den Bereich östlich der Innenstadt bzw. des Bürgerwegs (u.a. Wohnen, Dienstleistungsnutzungen wie z.B. das

Verwaltungsgebäude der Sparkasse Coburg-Lichtenfels, Fitnessstudio).

- Das direkte und nähere westliche Standortumfeld wird zum einen von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Fachmarktzentums City Center LIF.E (u.a. K und K Schuhcenter) und entlang der Straße Mainau (Sagasser Getränkemarkt) als auch von Mischnutzungen im Umfeld der Straße Mainau (u.a. IHK, Wirtschaftsschule) geprägt. Im weiteren westlichen Verlauf schließen sich Wohnnutzungen an (westlich des Schneidmühlwegs bzw. im Umfeld der Coburger Straße) an.



### Lage zum Nahpotenzial

Der Projektstandort befindet sich rd. 350 m östlich der Wohnbebauung, die in etwa auf Höhe der Kreuzung Schneidmühlweg/Mainau einsetzt und die Bereiche im Umfeld der Coburger Straße prägt. Unter Ansatz einer noch fußläufig akzeptablen Echtwegedistanz von 600m kann der Projektstandort somit ein fußläufiges Einzugsgebiet adressieren, das - unter Einschluss der Straße Mainau - in etwa einen Bereich zwischen dem Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring im Norden und Osten, der Bäckergasse bzw. dem Einmündungsbe reich Myconiusstraße/Gabelsberger Straße (südlich der Bahnlinie LICHTENFELS-Coburg) im Süden und der Coburger Straße im Westen (unter Einschluss des Einmündungsbereichs Schützenstraße/Coburger Straße) umfasst. Der LIDL-Markt übernimmt demzufolge bereits heute im Zusammenspiel mit anderen Nahversorgern innerhalb des westlich benachbarten Fachmarktzentrums City Center LIF.E eine nicht unbedeutende Nahversorgungsfunktion für die im weiteren westlichen Umfeld lebende Wohnbevölkerung. Dies drückt sich auch in der **Bevölkerungszahl innerhalb eines 600m-Bereichs (Echtwege-Distanz)** vom Projektstandort (**rd. 360 Einwohner**) entsprechend

aus. In **radmobiler Hinsicht** können unter Ansatz eines **2 km-Bereichs (Echtwegedistanz)** sogar **rd. 7.300 Einwohner** erreicht werden. Gleichwohl zeigen diese Bevölkerungsgrößen auf, dass ein absatzwirtschaftlicher Betrieb des LIDL-Marktes allein durch das fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbare Nahpotenzial nicht gelingen kann und demzufolge auch Pkw-Kunden zur wirtschaftlichen Absicherung adressiert werden müssen.



Die wesentlichen Standortparameter lassen sich gemäß der gutachterlichen Vor-Ort-Bewertung im nachfolgenden **Stärken-Schwächen-Profil** zusammenfassen, das die Leistungsstärke des Anbieters mitbestimmt:

**Stärken:**

- + **Städtebaulich integrierter Standort** mit **guter fußläufiger und radmobiler Anbindung** an Wohngebiete im weiteren westlichen Standortumfeld und einer dementsprechend wichtigen **fußläufigen Versorgungsfunktion** für weniger mobile Menschen im Wohnumfeld (ca. 360 Einwohner innerhalb einer 600m-Echtwege-Distanz);
- + **Sehr gute lokale Pkw-Erreichbarkeit** aus dem gesamten Lichtenfelder Stadtgebiet über Hauptverkehrssträger Egm.-Dr.-Hauptmann-Straße, die Straße Mainau sowie die nahegelegene Coburger Straße festzustellen;

- + **Gute regionale Pkw-Erreichbarkeit** über die nur rd. 3 km westlich gelegene Anschlussstelle ‚Lichtenfels-Nord‘, die ebenfalls in kurzer Fahrdistanz situierten Anschlussstellen der B 173 (auf Höhe der Pendlerparkplätze Seubelsdorf bzw. Lichtenfels) sowie weitere Kreis- und Staatsstraßen (z.B. LIF 2 aus Richtung Michelau i.

Ofr. bzw. Kloster Banz, St 2203 aus Richtung Altenkunstadt bzw. Klosterlangheim gegeben;

- + **Problemlose direkte Zu- und Abfahrt** zum bzw. vom Projektstandort über die Zufahrtsstraße Mainau;
- + **Befriedigende ÖPNV-Anbindung** über die Haltestelle ‚Mainau‘ auf Standorthöhe;
- + **Bedeutende Agglomerations- und Synergieeffekte** aufgrund der Lage des LIDL-Marktes im direkten östlichen Umfeld des Fachmarktzentrums City Center LIF.E sowie weiterer nahe gelegener und Einzelhandelsangebote im direkten bzw. näheren nördlichen bzw. östlichen Standortumfeld (u.a. dm-Drogeriemarkt, OBI Bau- und Gartenmarkt, Kik, Tedi, Fressnapf) gegeben;

- + **LIDL-Standort** sowie westlich angrenzenden des Fachmarktzentrum City Center LIF.E dank mehrjähriger Präsenz im Kundenbewusstsein **fest verankert**.

**Schwächen:**

- Aufgrund des auf höherem Niveau verlaufenden Hauptverkehrssträger Egm.-Dr.-Hauptmann-Ring sowie vorgelagerter Baumreihe **deutlich eingeschränkte Einsehbarkeit/Fernwirkung** vom Hauptver-

kehrsträger Egm.-Dr.-Hauptmann-Ring aus südwestlichen und nordwestlichen Richtungen;

In der **Gesamtschau** der Untersuchungsbe-funde lassen sich trotz Einschränkungen in der Werbesichtanbindung/Fernwirkung insgesamt **gute bis sehr gute standortseitige Rahmenbedingungen** für die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes an der Mainau 10 feststellen.

Für den **städtebaulich integrierten Standort** spricht neben seiner **sehr guten lokalen bzw. guten regionalen Pkw-Erreichbarkeit**, den bedeutenden **Agglomerations- und Synergieeffekten** aufgrund seiner strategisch günstigen Lage im direkten Umfeld des etablierten Fachmarktzentrums City Center LIF.E sowie weiterer **ausstrahlungsstarker Anbieter** (u.a. OBI, dm) auch die Tatsache, dass der LIDL-Markt im Zusammenspiel mit anderen Nahver-sorgungsanbietern auch ein fußläufig anteiliges Einzugsgebiet adressiert. Diese **Versorgungsfunktion** für fußläufig erreichbare Wohngebiete (insb. westlich des Schneidmühlwegs) und damit für weniger mobile Bevölkerungsgruppen wird daher im Zuge der geplanten Erweiterung nachhaltig abgesichert.



### 3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz

#### Methodische Vorbemerkung

Nachfolgend wird die projektrelevante Angebotsituation im Bereich des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf) im gemeinsamen Mittelzentrum LICHTENFELS-Bad Staffelstein sowie im östlich benachbarten Grundzentrum Michelau i. Ofr. skizziert und bewertet.

Die in der Tabelle 1 auf S. 16 aufgeführten Verkaufsfächenangaben basieren auf aktuellen Vor-Ort-Erhebungen im Oktober 2020. Dabei wurden in der Stadt LICHTENFELS sämtliche periodischen Angebote im Zentralen Versorgungsbereich bzw. innerhalb des Ergänzungsbereichs Bamberger Straße-Bahnhof erfasst. Außerhalb davon wurden projektrelevante periodische Angebote ab ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im übrigen Lichtenfelser Stadtgebiet aufgenommen. In Bad Staffelstein erfolgte eine Totalerhebung sämtlicher periodischer Angebote innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sowie der Nahversorgungsbereiche West und Ost. In der Gemeinde Michelau i. Ofr. wurden analog zur methodischen Vorgehensweise in LICHTENFELS und Bad

Staffelstein sämtliche periodischen Einzelhandelsangebote in der Ortsmitte bzw. ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im übrigen Gemeindegebiet aufgenommen.

#### 3.1 LICHTENFELS

##### Zentraler Versorgungsbereich

Der Zentrale Versorgungsbereich reicht gemäß dem aktuell gültigen Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010<sup>5</sup> in nördlicher Richtung bis auf Höhe des Bgm.-Dr.-Hauptmann-Rings, erstreckt sich entlang der Coburger Straße bzw. dem Marktplatz in südlicher bzw. östlicher Richtung bis auf Höhe der Abzweigung Pabsteweg und reicht in südlicher Richtung bis zur Stadtknechtsgasse bzw. dem Straßenzug ‚Am Stadtgraben‘. In westlicher Richtung reicht der Zentrale Versorgungsbereich in etwa bis auf Höhe der Berufsschule an der Bamberger Straße. Das dort vorhandene Angebot im periodischen Bedarfsbereich präsentiert sich durchweg kleinteilig strukturiert und konzentriert sich vorwiegend im Bereich des Marktplatzes (Markt Apotheke, Metzgerei Partheymüller, Imkerei

Grünwald, Sanitätshaus Heusner), entlang der Inneren Bamberger Straße (Fruchtkorb, Bauernladen, Rats Apotheke, Altstadtmetzgerei Molendo, Bäckerei Fuchs, Weinhaus Heidenreich, Tabakwaren Fischer) bzw. der westlichen Verlängerung Bamberger Straße (Spital Apotheke, Bäckerei Söllner, Eideko, Parfümerie Aurel, Reformhaus Hereth). Darüber hinaus finden sich weitere kleinteilige Angebote in der Badgasse (Apfelbaum Naturkost), Bahnhofstraße (Orient Markt), Farbgasse (Bäckerei Schedel) bzw. in der Kronacher Straße (Stadt Apotheke). Zusammenfassend bietet das Nahversorgungsangebot im Zentralen Versorgungsbereich einen durchaus attraktiven Mix aus ‚klassischen‘ Betrieben des Ladenhandwerks (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke) sowie weiteren Spezialanbietern. Größere Lebensmittelanbieter finden sich hingegen nicht, hier muss auf nahe gelegene Angebote im Ergänzungsbereich Bamberger Straße-Bahnhof bzw. nördlich der Bahnlinie innerhalb des Fachmarktzentrum's City Center L.F.E. ‚zurückgegriffen‘ werden.

<sup>5</sup> Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts (CIMA Beratung+Management GmbH, 2010), S. 44.



### *Ergänzungsbereich Bamberger Straße- Bahnhof*

Zusätzlich zum Zentralen Versorgungsbereich wurde im Rahmen des aktuell gültigen Einzelhandelskonzepts noch ein Ergänzungsbereich Bamberger Straße-Bahnhof definiert, der sich westlich an den Zentralen Versorgungsbereich anschließt. Dieser umfasst in etwa einen Bereich zwischen der Zweigstraße/Bahnhofplatz bzw. Conrad-Wagner-Straße im Norden, dem Grabenweg bzw. der Bamberger Straße Osten bzw. Süden sowie dem Einmündungsbereich Lange Straße/Bamberger Straße im Westen. Angebotsseitig ist hier auf v.a. auf die Filiale des Lebensmitteldiscounters Norma zu verweisen, die im Standortverbund mit Tedi an der Bamberger Straße agiert und eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Wohnquartiere übernimmt. Dieser Bedeutung entsprechend wurde der Bereich im Einzelhandelskonzept zusätzlich als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.<sup>6</sup> Darüber hinaus finden sich noch punktuelle Angebote im Bahnhof (Zeitschriften, Tabak) bzw. an der Bamberger Straße (Frankenwald Confiserie).

### *Nahversorgungszentrum Kronacher Straße/ Zur Heide*

Das Nahversorgungszentrum Kronacher Straße/Zur Heide befindet sich im Osten der Lichtenfelder Kernstadt im Einmündungsbereich Zur Heide/Kronacher Straße und wird von einem Edeka-Supermarkt (inkl. Bäckerei Fuchs) sowie einem benachbarten Netto Marken-Discount (inkl. Backhaus Müller) ,getragen'. Vor diesem Hintergrund kann hier von einem qualifizierten Nahversorgungsangebot ausgegangen werden, das nicht nur auf die umliegende Wohnbevölkerung sondern auch auf die Pkw-Frequenzen entlang der Ein- bzw. Ausfallachse Kronacher Straße ,abzielt'.

### *Übriges Stadtgebiet*

Die städtischen Angebotsschwerpunkte im Bereich der täglichen Bedarfsgüter konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Fachmarktstandorte im Bereich Mainau sowie an der Robert-Bosch-Straße.

Im Bereich Mainau, in dem auch der zu erweiternde LIDL-Markt seinen Standort hat, besteht ein ausgesprochen leistungsfähiges und attraktives Nahversorgungsangebot, das von einem E-Center Werner (inkl. Bäckerei Fuchs), einem Müller Drogeriemarkt, einem Aldi-Lebensmitteldiscounter (sämtliche genannten

Anbieter sind Bestandteil des auch über die Stadt bzw. den Landkreis LICHTENFELS ausstrahlenden Fachmarktzentums City Center LIF.E), einem dm-Drogeriemarkt und einem Sagasser Getränkemarkt ,getragen' wird.

Im Süden des Lichtenfelder Stadtgebiets an der Robert-Bosch-Straße besteht mit dem Kaufland-Supermarkt ein leistungsfähiger und attraktiver Großflächenanbieter, der im Zusammenspiel mit einer Bäckerei und einem Zeitschriften-/Tabakladen im Mallbereich bzw. mit dem nahe gelegenen Markgraf-Getränkemarkt ein in der Summe attraktives und umfassendes Nahversorgungsangebot bereithält.

Mit den beiden Netto-Standorten (jeweils mit ergänzender Bäckerei-Filiale) an der Viktor-von-Scheffel-Straße bzw. an der Friedrich-Ebert-Straße im nördlichen Stadtteil Schney sind abschließend zwei weitere wichtige Nahversorgungsdestinationen anzusprechen, die mit ihrem Angebot die qualifizierte Grundversorgung der umliegenden Wohnquartiere übernehmen.

Abschließend ist noch auf den Jawoll-Sonderpostenmarkt am westlichen Stadtteingang (Bamberger Straße) mit seinem recht umfangreichen Lebensmittel- und Drogeriewarensortiment zu verweisen.

<sup>6</sup> Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts (CIMA Beratung+Management GmbH, 2010), S. 46.

### 3.2 Bad Staffelstein

#### Zentraler Versorgungsbereich

Lt. gültigem Einzelhandelsentwicklungskonzept<sup>7</sup> der Stadt Bad Staffelstein erstreckt sich der Zentrale Versorgungsbereich in Nord-Süd-Richtung vom Bahnhof im Norden, über die Bahnhofstraße in südlicher Richtung (inkl. beidseitig abzweigender Straßenzüge), die Altstadt bis zur Einmündung der Hirtengasse in die Horsdorfer Straße. In west-östlicher Richtung reicht der Zentrale Versorgungsbereichs in etwa von der Einmündung der Jahnhofstraße in die Bamberger Straße bis auf Höhe der Einmündung der Ring- in die Lichtenfelser Straße, welche die östliche Verlängerung der Bamberger Straße und zugleich die maßgebliche städtische Hauptverkehrsachse bildet. Das ‚Rückgrat‘ des dort vorhandenen Nahversorgungsbesatzes bildet der gleichermaßen nahpotenzial- wie verkehrsorientiert an der Bamberger Straße gelegene ‚große Supermarkt‘ E-Center Werner (inkl. Bäckerei Fuchs), der als größter Einzelanbieter ‚im Konzert‘ der städtischen Nahversorger ein umfassendes und leistungsfähiges Nahversorgungsangebot bereithält. Alle weiteren Nahversorger im Zentralen Versorgungsbereich präsentieren sich

hingegen kleinteilig strukturiert. Anzuführen sind hier u.a. ein Blumen-Geschäft und zwei Bäckereien an der Bamberger Straße, ein Obst- und Gemüseladen an der Adam-Rieser-Straße, eine Metzgerei, zwei Bäckereien und ein Café mit Konditorei in der Bahnhofstraße sowie mehrere Apotheken (Untere Gartenstraße, Goethestraße, Bahnhofstraße). Last but not least ist noch auf eine kleine Parfümerie an der Horsdorfer Straße hinzuweisen. Alles in allem präsentiert sich der Zentrale Versorgungsbereich in Bad Staffelstein in puncto Nahversorgungsangeboten leistungsfähig und vielseitig ‚bestückt‘.

#### Nahversorgungsbereich Ost

Der Nahversorgungsbereich Ost erstreckt sich entlang der Lichtenfelser Straße (ab Höhe der Einmündung Ringstraße) in östlicher Richtung bis auf Höhe der Abzweigung der Abzweigung Bischof-Dinkel-Straße und schließt die Bauergasse, die Bischof-Dinkel-Straße sowie den nördlichen Abschnitt der Eremitenstraße ein. In diesem Bereich findet sich ein vielseitiger und leistungsfähiger Angebotsmix, der sämtliche nahversorgungsrelevanten Betriebstypen umfasst. Zu nennen sind hier die Lebensmitteldiscounter Norma und Aldi, ein Rewe-Supermarkt (inkl. Bäckerei Fuchs), ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie ein kleiner Markt

grafen-Getränkemarkt. Zusammen mit zwei Tankstellenshops (Jet, Aral) besteht somit ein umfassendes und leistungsfähiges Nahversorgungsangebot, das sich v.a. an Pkw-orientierte Kunden richtet, jedoch auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die nahe gelegenen Wohngebiete im Bereich Bischof-Dinkel-Straße, Bauergasse und Lichtenfelser Straße übernimmt.

#### Nahversorgungsbereich West

Der Nahversorgungsbereich West befindet sich im Südwesten des Bad Staffelsteiner Stadtgebietes und umfasst den westlichen Abschnitt der Bamberger Straße vom Äußeren Frankenberg bis in etwa auf Höhe der Einmündung An der Schwedenleite bzw. Am Hochgericht. Das dortige Nahversorgungsangebot wird durch einen Netto-Marken Discount (inkl. Fleisch-/Wurst-Bedientheke) an der Bamberger Straße ‚getragen‘, der sich modern und leistungsfähig am Markt präsentiert und von seiner gleichermaßen verkehrs- wie nahpotenzialorientierten Lage profitiert. Darüber hinaus sind bis auf ein Sanitätshaus (Am Hochgericht) keine weiteren nahversorgungsorientierten Anbieter innerhalb des Nahversorgungsbereichs West vertreten.

<sup>7</sup> Stadt Bad Staffelstein Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels (Büro Planwerk, 2009), S. 59.

### 3.3 Michelau i. Ofr.

#### Ortsmitte

Die Michelauer Ortsmitte erstreckt sich lt. gutachterlicher Vor-Ort-Bewertung in etwa von der Landwehrstraße/Neuenseer Straße im Norden, über den Kirchplatz im Osten bis zum Pfarrer im Süden. Die westliche Grenze der Ortsmitte bilden die Schneyer Straße, der Rathausplatz bzw. die Alte Schulstraße. Das ‚Rückgrat‘ der Nahversorgung bildet der Edeka-Supermarkt in der Bachstraße (inkl. Bäckerei Sünkel), der sich leistungsfähig am Markt präsentiert und eine wichtige Einkaufsdestination sowohl für die umliegende Wohnbevölkerung als auch für Pkw-Kunden darstellt. Weiterhin ist auf kleinteilig strukturierten Nahversorgungsbesatz im Umfeld des Zolltorplatzes zu verweisen (Ackermann Apotheke, Konditori Richter, Parfümerie/Kosmetik Thiem). Abgerundet und ergänzt wird das Nahversorgungsangebot in der Michelauer Ortsmitte von einer weiteren Bäckerei am Kirchplatz (Bäckerei Stengel), dem Anbieter ‚Ihre Wohlfühl-oase‘ (auf Teilflächen Süßwaren und Kosmetikprodukte), der Eulen Apotheke (beide am Pfarrer situiert) sowie einem kleinen Zeitschriften- und Tabakladen an der Schneyer Straße.

#### Übriges Gemeindegebiet

Die projektrelevanten Nahversorgungsangebote im übrigen Michelauer Gemeindegebiet sind zum einen am westlichen bzw. am nordöstlichen Ortsrand situiert. Hierbei ist zunächst auf die Norma-Filiale an der Siemensstraße zu verweisen, die im Standortverbund mit dem Getränkemarkt Sagasser agiert und dank der gleichermaßen nahpotenzial- wie verkehrsort-entferteten Lage auf Höhe der Kreisstraße LIF 2 offensichtlich kundenseitig gut angenommen wird. Gleiches gilt auch für den im Nordosten des Gemeindegebietes angesiedelten Rewe Supermarkt (inkl. Bäckerei Fuchs) und Getränkemarkt an der Neuenseer Straße, der für die Bevölkerung im Nordosten der Kerngemeinde sowie im Ortsteil Neuensee die nächstgelegene qualifizierte Nahversorgungsdestination darstellt.

Zusammenfassend verfügt die Gemeinde Michelau i. Ofr. über ein leistungsfähig ‚bestücktes‘ und räumlich gut verteiltes Nahversorgungsangebot.

**Tabelle 1: Projektrelevanter Verkaufsflächenbesatz (periodischer Bedarfsbereich) in den Städten LICHTENFELS und Bad Staffelstein sowie in der Gemeinde Michelau i. Ofn.**

Zentrale Versorgungsbereiche/sonstige Angebotslagen	Periodischer Bedarf <sup>1)</sup>
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (z.T. gerundet)
ZVB Lichtenfels	1.000
Bereich Bamberger Straße-Bahnhof Lichtenfels	775
Nahversorgungszentrum Kronacher Straße/Zur Heide Lichtenfels	1.850
übriges Stadtgebiet Lichtenfels (ohne Bestand Lidl)	10.075
Ortsmitte Michelau i. Ofn.	1.000
übriges Gemeindegebiet Michelau i. Ofn.	2.375
ZVB Bad Staffelstein	2.650
NVB Ost u. West Bad Staffelstein	4.050

-Rundungsdifferenzen möglich-

<sup>1)</sup> Die Warengruppen Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf wie Zeitschriften u. Schnittblumen.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2020



#### 4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den erweiterten LIDL-Markt in LICHTENFELS, Mainau 10, erfolgte auf Basis der Qualität des Projektstandorts und seiner Erreichbarkeit (s. Kap. 2) sowie der relevanten lokalen und regionalen (insb. der LIDL-internen) Wettbewerbssituation.

Das angesetzte Einzugsgebiet umfasst dabei die folgenden Bereiche:

Die **Zone 1 (Kerneinzugsgebiet)** umfasst die Stadt LICHTENFELS mit zusammen rd. **20.100 Einwohnern**.

In der **Zone 2 (Nahelzugsgebiet)** ist die Gemeinde Michelau i. Ofr. mit rd. **6.400 Einwohnern** enthalten.

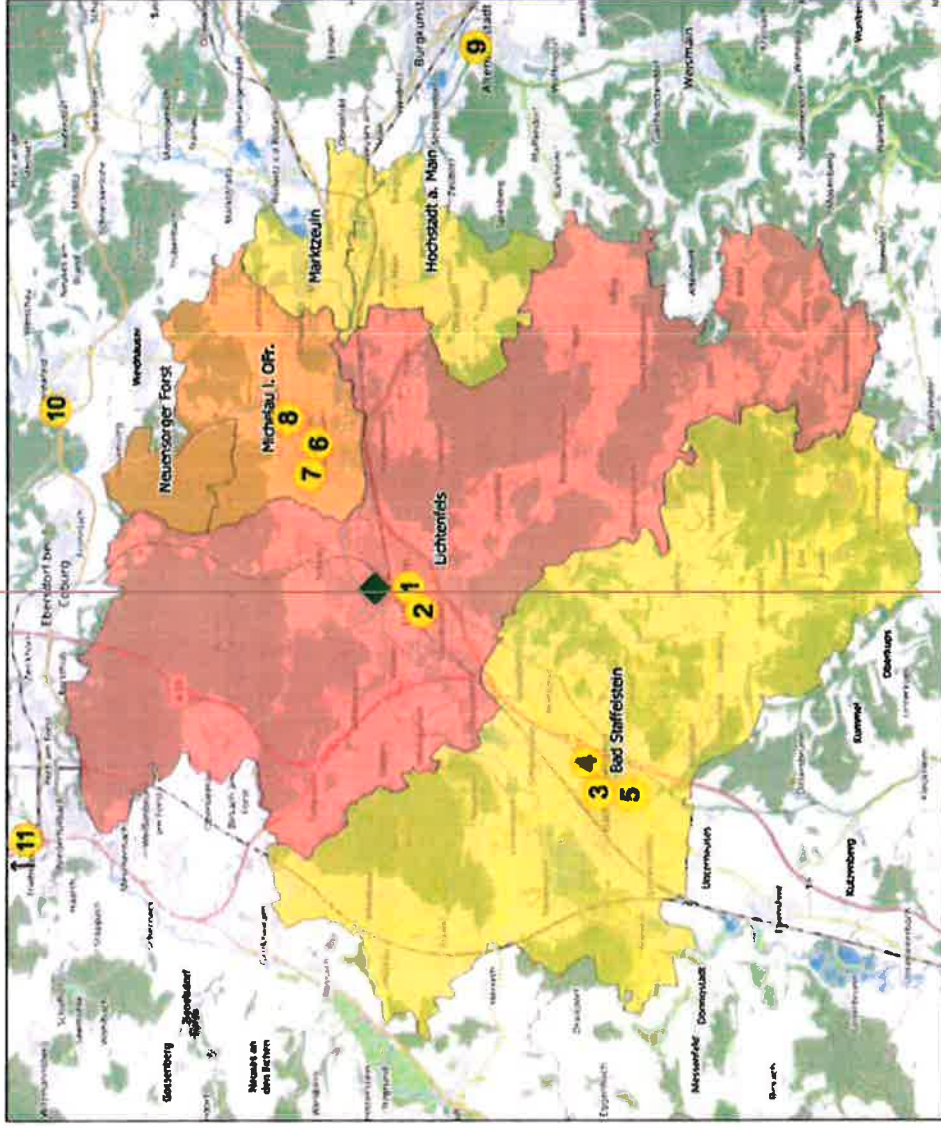
Die **Zone 3 als Ferneinzugsgebiet** umfasst die Stadt Bad Staffelstein sowie die Gemeinden Hochstadt a. Main und Marktzeuln. Insgesamt beherbergt die Zone 3 rd. **13.600 Einwohner**.

Die Zahlen zum sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen und zu den Bevölkerungszahlen der einzelnen Einzugsgebietszonen können

auch der Tabelle 3 auf Seite 19 entnommen werden.

**Insgesamt** umfasst das Einzugsgebiet rd. **40.100 Einwohner**. Darüber hinaus wird aufgrund der Lage der Projektimmobilie im direkten östlichen Umfeld des Fachmarktzentrums City Center LIF.E und dementsprechender Agglomerations- und Synergieeffekte mit den nahe gelegenen Nahversorgungsanbietern für sporadische Kunden aus weiter entfernten Orten (z.B. aus dem Landkreis Coburg) eine Potenzialreserve in Höhe von 5 % des abgegrenzten Kaufkraftvolumens angenommen. Die Daten zur Höhe der sortimentspezifischen Kaufkraft entstammen Angaben der GfK GeoMarketing GmbH.

**Abbildung 2: Einzugsgebiet für den erweiterten LIDL-Markt in LICHTENFELS, Mainau 10**



- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Projektstandort Lidl, Lichtenfels, Mainau 10
- Wettbewerber/Zentren im weiteren Umfeld (in Auswahl):
- 1** ZVB Innere Stadt Lichtenfels
- 2** Ergänzungsbereich Bamberger Str. - Bahnhof
- 3** ZVB Bad Staffelstein
- 4** Nahversorgungsbereich-Ost, Bad Staffelstein
- 5** Nahversorgungsbereich-West, Bad Staffelstein
- 6** Ortsmitte Michelau i. Of.
- 7** Norma, Michelau i. Of.
- 8** Rewe, Michelau i. Of.
- 9** Lidl, Altenkunstadt
- 10** Lidl, Sonnefeld
- 11** Lidl, Coburg-Ketschendorf

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH Oktober 2020  
 Karte erstellt mit QGIS; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Zone	Einw.	Haush.	EH-KK Index	EH-KK Mio.	EH-KK %
1	20.133	9.246	95,0	113,0	47,4
2	6.386	3.033	96,0	36,2	15,2
3	13.584	5.752	97,3	78,0	32,7
<b>Σ</b>	<b>40.103</b>	<b>18.078</b>	<b>95,9</b>	<b>228,7</b>	<b>100,0</b>

Potenzialreserve 8 %:

## 5 Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Zur Berechnung der Auswirkungen des zu erweiternden LIDL-Marktes werden im Folgenden die zu erwartenden Brutto-Umsätze für das Projekt anhand betreiber- und branchenspezifischer Flächenproduktivitäten errechnet.

Hinsichtlich der Unterteilung nach Warengruppen ist für den Zweck der Auswirkungenanalyse eine Aufteilung vorgenommen worden, die sich an Flächenerhebungen anderer vergleichbarer LIDL-Standorte orientiert.

Die Brutto-Umsatzerwartung des zu erweiternden LIDL-Marktes basiert auf den Standorteneigenschaften, der lokalen und regionalen Einzelhandelsituation (insb. hinsichtlich weiterer LIDL-Standorte) sowie der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet. Sie bewegen sich dabei im Rahmen einer ‚Obergrenze‘, um die maximal möglichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens abbilden zu können.

**Tabelle 2: Brutto-Umsatzerwartung für den erweiterten LIDL-Markt in LICHTENFELS, Mainau 10**

Warengruppen/Sortimente periodischer Bedarf gesamt (Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf wie Zeitschriften u. Schnittblumen)	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität		Brutto-Umsatzerwartung <sup>1)</sup> in Mio. Euro	ca. Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup>
	In m <sup>2</sup>	In m <sup>2</sup>		
aperiodischer Bedarf gesamt		304	1,70	5.600
<b>Insgesamt</b>		<b>1.416</b>	<b>10,30</b>	<b>7.300</b>

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1)</sup> inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2020

Die Brutto-Umsatzerwartung für den erweiterten LIDL-Markt beträgt aus Gutachtersicht insgesamt rd. **10,3 Mio. Euro pro Jahr**, dies entspricht angesichts der geplanten Verkaufsfläche von **1.416 m<sup>2</sup>** einer durchschnittlichen Raumleistung von rd. **7.300 Euro/m<sup>2</sup>** über sämtliche Warengruppen (vgl. Tabelle 2) bzw. rd. **7.700 Euro/m<sup>2</sup>** im Bereich des periodischen Bedarfs.

Hinsichtlich der für diese Umsatzerwartung notwendigen Abschöpfungsquoten aus dem im Einzugsgebiet beheimateten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen sei auf die folgende Tabelle 3 verwiesen.

In dieser Kaufkraftstrommodellrechnung sind die Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet nach Zonen dargestellt sowie die jeweils aus Gutachtersicht gutachterlich notwendigsten bzw. erzielbaren Abschöpfungen (in Mio. Euro und in Prozent) benannt.

Aus gutachterlicher Sicht sind die für das Erreichen des anzunehmenden Brutto-Umsatzes notwendigen Kaufkraftabschöpfungsquoten im Rahmen der vorhandenen Wettbewerbsbedingungen und –standorte als realistisch und gut erzielbar einzuschätzen.

Der Umstand, dass an diesem Standort bereits auf einen bestehenden und im Kundenbewusstsein mehrjährig etablierten Markt im direkten Umfeld einer leistungsfähig ‚bestückten‘ Einzelhandels- und Nahversorgungsdestination (u.a. E-Center Werner, Aldi, Müller Drogeriemarkt im Fachmarktzentrum City Center Lf-E, dm-Drogeriemarkt) ‚aufgesattelt‘ werden kann, spricht für eine klar realistische Marktchance und damit für einen aus städtischer Sicht wichtigen nachhaltigen Bestand des Angebotes.

**Tabelle 3: Kaufkraftstrom-Modellrechnung erweiterten LIDL-Markt in LICHTENFELS, Mainau**  
10

Zone/Gebietsinhalt	Einwohner per 01.01.2019	Einwohner Nachfrageplattform	Kaufkraft periodischer Bereich 2019		Kaufkraft gesamt 2019		Kaufkraftabschöpfung periodisch durch Erweiterung Lidl in Lichtenfels, Mainau 10		Kaufkraftabschöpfung periodisch durch Erweiterung Lidl in Lichtenfels, Mainau 10	
			in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
<b>Zone 1 Kernbezugsgebiet (Stadt Lichtenfels)</b>	20.133	50,2	57,1	55,9	113,0	11,0	6,30	2,2	1,24	
<b>Zone 2 Nahbezugsgebiet (Gemeinde Michelau i. Ofr.)</b>	6.386	15,9	18,3	17,9	36,2	6,0	1,10	1,2	0,22	
<b>Zone 3 Fernbezugsgebiet (Stadt Bad Staffelstein, Gemeinden Hochstadt a. Main, Marktzeuln)</b>	13.564	33,8	39,4	38,6	78,0	2,9	1,13	0,6	0,22	
<b>Potenzialreserve 5 %</b>			5,7	5,6	11,4	1,2	0,07	0,3	0,02	
<b>Gesamt</b>	<b>40.063</b>	<b>100,0</b>	<b>120,6</b>	<b>118,1</b>	<b>238,7</b>	<b>7,1</b>	<b>8,60</b>	<b>1,4</b>	<b>1,70</b>	

Rundungsdifferenzen möglich

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2020



Da LIDL am Standort Mainau 10 bereits mehrjährig mit einem Markt auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vertreten ist und das Projekt eine Erweiterung an einem Bestandsstandort darstellt, ist für die Auswirkungsanalyse lediglich auf den neu hinzukommenden Verkaufsfächenzuwachs und den damit aus gutachterlicher Sicht neu erzielbaren Umsatz abzustellen. Zu diesem Zweck wird der derzeit am Standort bereits gebundene Umsatz von der in der Tabelle 3 dargestellten Umsatzerwartungen in Abzug gebracht. Der resultierende auswirkungsrelevante Umsatz ist der Tabelle 4 zu entnehmen, die dafür notwendigen Kaufkraftabschöpfungsquoten der Tabelle 5.

**Tabelle 4: Auswirkungsrelevante Brutto-Umsatzerwartung des erweiterten LIDL-Marktes in LICHTENFELS, Mainau 10**

Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatz- erwartung <sup>1)</sup>	ca. Flächen- produktivität
		in m <sup>2</sup>	in Mio. Euro	in Euro/m <sup>2</sup>
<b>periodischer Bedarf gesamt</b> (Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf wie Zeitschriften u. Schnittblumen)		484	3,67	7.600
<b>aperiodischer Bedarf gesamt</b>		132	0,73	5.500
<b>insgesamt</b>		616	4,40	7.100

Rundungsdifferenzen möglich  
<sup>1)</sup> inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2020

**Tabelle 5: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für den erweiterten LIDL-Markt in LICHTENFELS, Mainau 10 (auswirkungsrelevante Erweiterung)**

Zone/Gebietsinheit	Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2019	Einwohner in %	Kaufkraft periodischer Bereich 2019		Kaufkraft aperiodischer Bereich 2019		Kaufkraft gesamt 2019		Kaufkraftabschöpfung periodisch durch Erweiterung Lidl in Lichtenfels, Mainau 10		Kaufkraftabschöpfung aperiodisch durch Erweiterung Lidl in Lichtenfels, Mainau 10	
				In Mio. Euro	in %	In Mio. Euro	in %	In Mio. Euro	in %	In Mio. Euro	in %		
		absolut											
Zone 1 Kerninzugsgebiet (Stadt Lichtenfels)		20.133	50,2	57,1	55,9	113,0	4,9	2,80	1,0	0,55			
Zone 2 Naherzugsgebiet (Gemeinde Michelau i. Ofr.)		6.386	15,9	18,3	17,9	36,2	2,1	0,38	0,4	0,08			
Zone 3 Fernerzugsgebiet (Stadt Bad Staffelstein, Gemeinden Hochstadt a. Main, Marktzeuln)		13.564	33,8	39,4	38,6	78,0	1,2	0,48	0,2	0,10			
Potenzialreserve 5 %				5,7	5,6	11,4	0,2	0,01	0,1	0,00			
<b>Gesamt</b>		<b>40.063</b>	<b>100,0</b>	<b>129,6</b>	<b>119,1</b>	<b>238,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,67</b>	<b>0,9</b>	<b>0,73</b>			

Rundungsdifferenzen möglich

© SK Standort &amp; Kommune Beratungs GmbH 2020

## 6 Analyse der Umsatzumverteilungen und Beurteilung möglicher städtebaulicher bzw. raumordnerischer Auswirkungen

### Methodische Vorbemerkung

Nachfolgend werden die im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes maximal möglichen Umsatzumverteilungen aufgezeigt und bewertet. Die Berechnungen basieren auf dem aktuell erhobenen projektrelevanten Einzelhandelsbestand im gemeinsamen Mittelzentrum LICHTENFELSBad Staffelstein sowie im Grundzentrum Michelau i. Ofr. und bewegen sich im Rahmen einer möglichen Obergrenze.

In der Realität können die prozentualen Umlenkungswerte auch geringer ausfallen, wenn es LIDL nicht gelingt, den gutachterlich an der ‚Oberkante‘ angesetzten Umsatz zu erwirtschaften oder bis zur Realisierung des Vorhabens zusätzliche Wettbewerber in den Markt eintreten und sich die Umsatzumverteilungen somit auf ‚weitere Schulfitem‘ verteilen. Demgegenüber können die Umlenkungswerte auch höher ausfallen, wenn zur gleichen Zeit weite-

re Wettbewerber zusätzlich in den Markt eintreten (Summenwirkung von LIDL-Erweiterung und neuen Anbietern) und hierzu zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse keine Informationen vorliegen bzw. recherchiert werden konnten.

### 6.1 Umsatzumverteilungen

(Siehe Tabelle 6, S. 27)

Aufgrund der nahezu ausschließlichen im Bereich des periodischen Bedarfs stattfindenden Generierung von Neuumsätzen durch das Vorhaben erscheint lediglich in diesem Sortimentsbereich eine detailliertere Betrachtung notwendig.

In allen anderen aperiodischen Warengruppen beträgt der jährliche Neuumsatz durch das Vorhaben insgesamt lediglich ca. 0,73 Mio. Euro. Die hier zu erwartenden Umlenkungen aus den untersuchten Bereichen werden deutlich unter 0,05 Mio. Euro p.a. liegen und stellen daher keine Bedrohung der vorhandenen Anbieter dar.

Gemäß den gutachterlichen Berechnungen sind im Zuge der geplanten Erweiterung des

LIDL-Marktes auf insgesamt 1.416 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Umsatzumverteilungen im periodischen Bedarfsbereich in Höhe von rd. 3,67 Mio. Euro verbunden (vgl. hierzu auch Tabelle 4 auf S. 21). Hierbei handelt es sich um den auswirkungsrelevanten Umsatzanteil der im Zuge der Erweiterung neu hinzukommenden Verkaufsfläche von 616 m<sup>2</sup>, in dem auch umsatzseitige Effekte durch die insgesamt höhere Attraktivität des erweiterten LIDL-Marktes berücksichtigt sind.

Die Gutachter gehen davon aus, dass lediglich rd. 0,28 Mio. Euro und damit rd. 7,6 % des unterstellten zusätzlichen Umsatzes über Umsatzumverteilungen an nicht betrachteten Standorten im (Projekt-) Einzugsgebiet sowie weiteren LIDL-Standorten in den Landkreisen Lichtenfels (Altenkunstadt) und Coburg (Sonnenfeld) bzw. in der Stadt Coburg (Ketschendorf) erwirtschaftet werden.

Auswirkungsrelevant sind somit rd. 3,39 Mio. Euro p.a. (entspricht rd. 92 % des auswirkungsrelevanten Brutto-Umsatzes des Erweiterungsvorhabens im periodischen Bedarfsbereich), die über Umsatzumverteilungen aus den erhobenen zentralen Versorgungsbe reichen bzw. Einzelhandelslagen generiert

werden. Je nach Entfernung und Wettbewerbsstärke bzw. Betriebstyp fallen die Umsatzverteilungsquoten in ihrer Höhe unterschiedlich aus.

Die prozentual höchsten Umsatzumverteilungen von max. **4,8 % (2,51 Mio. Euro)** betreffen aus Gutachtersicht die projektrelevanten Anbieter im übrigen Lichtenfelser Stadtgebiet, sprich die Angebotsstrukturen innerhalb des Fachmarktzentrums City Center LIF.E (Mainland), im Bereich der Robert-Koch-Straße (Kaufland) sowie die Solitärstandorte Netto bzw. Jawoll (Sonderpostenmarkt) in der Viktor-von-Scheffel- bzw. Bamberger Straße. Das Gros der Umsatzumlenkungen dürfte hierbei v.a. auf den typgleichen Wettbewerber Aldi sowie den typähnlichen Wettbewerber E-Center und damit auf zwei wesentliche ‚Magnetbetriebe‘ innerhalb des westlich benachbarten Fachmarktzentrums City Center LIF.E entfallen. Die ‚Betroffenheit‘ des benachbarten E-Center-Supermarktes erklärt sich auch dadurch, dass Lebensmittelcounter mit ihrem modernisierten Erscheinungsbild und ihrer Sortimentspolitik (Zunahme von Markenartikeln, ausgebauter Frischebereich mit mehr regionalen Produkten) mittlerweile zunehmend ‚supermarktähnlich‘ am Markt auftreten und in Verbindung mit

ihrer aggressiven Preisstrategie auch mit ‚klassischen‘ Supermärkten konkurrieren. Darüber hinaus dürften auch die Drogeriemärkte Müller (innerhalb des Fachmarktzentrums City Center LIF.E) und dm im nördlichen Standortumfeld die erhöhte Attraktivität eines erweiterten LIDL-Marktes in gewissem Umfang ‚zuspüren‘ bekommen. Trotz der insgesamt sicherlich im Einzelfall deutlich spürbaren Größenordnung der Umsatzumlenkungen (Stichwort Aldi) ist hier jedoch auch bei genauerer Betrachtung keine kritische Schwelle für den Fortbestand des maßgeblich betroffenen Aldi-Lebensmitteldiscounters und damit einer maßgeblichen ‚Angebotsstütze‘ innerhalb des Nahversorgungsbesatzes im Fachmarktzentrums City Center LIF.E erreicht. Der Anbieter Aldi präsentiert sich zeitgemäß und modern am Markt, was sich auch in entsprechenden Kundenfrequenzen widerspiegelt. Darüber hinaus kann Aldi auch weiterhin von bedeutenden Agglomerations- und Synergieeffekten innerhalb des Fachmarktzentrums profitieren. Für das direkt westlich benachbarte E-Center Werner, das als großer Supermarkt ein ‚Schwergewicht‘ nicht nur innerhalb des Fachmarktzentrums sondern auch im gesamten städtischen Kontext darstellt, dürften die zu

erwartenden Umsatzumlenkungen in Folge eines erweiterten LIDL-Marktes ebenfalls gut ‚zu verkraften‘ sein. Gleiches gilt auch für die eingangs erwähnten Drogeriemärkte Müller und dm. Für den rd. 2 km nördlich gelegenen typgleichen Wettbewerber im Stadtteil Schney sind mögliche ‚Umorientierungen‘ von Pkw-Kunden im Zuge eines deutlich erweiterten LIDL-Marktes in der Mainau nicht auszuschließen, diese dürften jedoch keine den Fortbestand des Marktes gefährdende Ausmaße annehmen, da Netto zum einen eine gute Marktpräsenz zeigt und zum anderen als einziger qualifizierter Nahversorger im Stadtteil Schney agiert. Diese durch das umliegende Wohnpotenzial gestützte Marktposition wird auch ‚im Lichte‘ eines erweiterten LIDL-Marktes am Standort Mainau aus Gutachtersicht erhalten bleiben. Für den bereits deutlich entfernt gelegenen Kaufland-Standort an der Robert-Koch-Straße (inkl. des nahe gelegenen Markgrafen Getränkemarktes) dürften kaum relevante Auswirkungen im Zuge der LIDL-Erweiterung zu erwarten sein. Auch im Hinblick auf die überwiegend auf das direkte bzw. nähere Nahpotenzial ausgerichteten Netto-Standorte an der Viktor-von-Scheffel-Straße sowie den verkehrsorientierten Jawoll-



Sonderpostenmarkt dürfte ein erweiterter LIDL in der Mainau allenfalls geringe, ökonomisch unkritische Auswirkungen auslösen.

Auf das Nahversorgungszentrum Kronacher Straße/Zur Heide entfallen in der Summe ökonomisch unbedenkliche Umsatzverteilungen in der Größenordnung von max. 3,1 % bzw. 0,27 Mio. Euro, die in erster Linie den typgleichen Wettbewerber Netto als auch den westlich benachbarten Edeka-Supermarkt ‚tangieren‘ werden. In Anbetracht ihres leistungsfähigen Marktauftritts und ihrer sowohl verkehrs- als auch nahpotenzialorientierten Standortlagen, die sich in entsprechenden Kundenfrequenzen ausdrückt, dürfte diese Umsatzverteilungsquote gut ‚zu schultern‘ sein.

Auf die Angebotsstrukturen im Bereich Bamberger Straße-Bahnhof, der lt. Einzelhandelskonzept als perspektivische Entwicklungs- und Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereich dienen soll, entfallen ökonomisch unbedenkliche Umsatzverteilungen in der Größenordnung von max. 2,9 % (0,09 Mio. Euro), die in erster Linie auf den typgleichen und nahpotenzialorientierten Wettbewerber Norma an der Bamberger Straße entfallen.

Im Hinblick auf die durch eine Vielzahl von kleinteiligen Nahversorgungsangeboten gekennzeichneten Angebotsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich belaufen sich die gutachterlich errechneten Umsatzverteilungen auf max. 2,3 % (0,13 Mio. Euro). Diese trotz der Nähe zum Projektstandort niedrige Umsatzverteilungsquote ist zum einen der Tatsache geschuldet, dass im Zentralen Versorgungsbereich kein typgleicher oder typähnlicher Wettbewerber agiert, der als möglicher ‚Hauptadressat‘ von Umsatzverteilungen im Zuge eines veränderten Einkaufsverhaltens von Pkw-Kunden in Frage käme. Zum anderen ‚zielen‘ die kleinteiligen Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich v.a. auf die dortige Wohnbevölkerung sowie Innenstadt-Kunden oder Beschäftigte. Demzufolge ist eine neuwertschöpfende Umrüstung im Einkaufsverhalten infolge eines erweiterten LIDL-Marktes an einem v.a. auch verkehrorientierten Standort im Bereich Mainau aus Gutachtersicht nicht zu erwarten. Alles in allem verteilen sich die in Summe ökonomisch unkritischen Umsatzverteilungen ohnehin ‚auf mehrere Schultern‘ und stellen daher keine kritische Größenordnung für den Fortbestand einzelner Anbieter dar.

Für die Nahversorgungsstrukturen im übrigen Gemeindegebiet von Michelau i. Ofr., die im Wesentlichen von den Anbietern Norma, Sauer und Rewe ‚getragen‘ werden, belaufen sich die gutachterlich berechneten Umsatzverteilungsquoten in der Spitze auf ökonomisch absolut unbedenkliche 1,4 % (0,11 Mio. Euro). Selbst unter Berücksichtigung, dass der typgleiche Wettbewerber Norma am westlichen Ortsrand von Michelau i. Ofr. noch ‚am ehesten‘ von einem erweiterten LIDL-Markt in der Mainau ‚tangiert‘ wird, ist hier keine auch nur ansatzweise kritische Größenordnung zu erwarten.

Gleiches gilt im übrigen auch für das leistungsfähig aufgestellte Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte von Michelau i. Ofr., auf das nach gutachterlicher Berechnung in der Spitze lediglich 1,1 % (0,06 Mio. Euro) entfällt.

Ökonomisch absolut unbedenkliche Umsatzverteilungen in der Größenordnung von max. 0,8 % (0,18 Mio. Euro) betreffen die discounterorientierten Angebotsstrukturen in den

**Nahversorgungsbereichen Ost und West** im nur wenige Kilometer westlich gelegenen **Bad Staffelstein**. Hier dürften sich Umorientierungen im Einkaufsverhalten der Pkw-Kunden, die bereits heute die im Nahversorgungsbereich Ost gelegenen Lebensmitteldiscounter Norma und insbesondere Aldi aufsuchen, in Anbetracht eines erweiterten LIDL-Marktes am Standort Mainau in engen Grenzen<sup>9</sup> halten. Für den am westlichen Stadtrand innerhalb des Nahversorgungsbereichs West gelegenen Netto Marken Discount ist eine Betroffenheit durch das LIDL-Erweiterungsvorhaben am Standort Mainau aus Gutachtersicht hingegen weitgehend auszuschließen.

Für den **Zentralen Versorgungsbereich** in Bad Staffelstein, der im Wesentlichen durch ein leistungsfähiges E-Center im südlichen Bereich sowie zahlreiche weitere kleinteilige Nahversorgungsangebote ‚getragen‘ wird, bewegen sich die Umsatzumlenkungsquoten auch vor dem Hintergrund der bereits recht

deutlichen Distanz zum Projektstandort (rd. 10 km bzw. 13 Pkw-Fahrminuten) und der vorwiegend auf das lokale Kaufkraftpotenzial ausgerichteten Nahversorgungsangebote im nicht nachweisbaren, sprich ökonomisch unkritischen Bereich.

---

<sup>9</sup> Aufgrund der zu geringen Anzahl von Betrieben im Nahversorgungsbereich West konnte aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Einzelausweisung möglicher Umsatzumlenkungsquoten vorgenommen werden.

**Tabelle 6: Mögliche ökonomische Auswirkungen eines erweiterten LIDL-Marktes in LICHTENFELS, Mainau 10 (auswirkungsrelevante Umsatzumverteilungen durch die Erweiterungsfläche)**

Zentrale Versorgungsbereiche/sonstige Angebotslagen	Umsatzumverteilung		Periodischer Bedarf <sup>1)</sup>	
	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung/ neurorientierung in %	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung/ neurorientierung in %
ZVB Lichtenfels	5,5	2,3	0,13	2,3
Bereich Bamberger Straße-Bahnhof Lichtenfels	3,0	2,9	0,09	2,9
Nahversorgungszentrum Kronacher Straße/Zur Heide Lichtenfels	8,8	3,1	0,27	3,1
Übriges Stadtgebiet Lichtenfels (ohne Bestand Lidl)	51,9	4,8	2,51	4,8
Ortsmitte Michelau i. Ofr.	5,4	1,1	0,06	1,1
Übriges Gemeindegebiet Michelau i. Ofr.	7,7	1,4	0,11	1,4
ZVB Bad Staffelstein	14,2	-	-	-
NVB Ost u. West Bad Staffelstein	21,4	0,8	0,18	0,8
Umsatzumverteilung an nicht betrachteten Standorten im (Projekt-) Einzugsgebiet sowie weiteren Lidl-Standorten in den Landkreisen Lichtenfels (Altenkunstadt) und Coburg (Sommerfeld) bzw. in der Stadt Coburg (Ketschendorf)	.	.	0,28	.
<b>Brutto-Umsatzerwartung des Projektes</b>	.	.	<b>3,67</b>	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

„.“ nicht nachweisbar (Umsatzumverteilungswerte < 0,05 Mio. Euro)

<sup>1)</sup> Die Warengruppen Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf wie Zeitschriften u. Schrittlumen.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2020

## 6.2 Mögliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen

Gemäß höchstrichterlichen Entscheidungen sind allein prozentuale Umsatzumverteilungen zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Vorhabens nicht ausreichend. Vielmehr liefern die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten lediglich Hinweise für mögliche städtebauliche Auswirkungen, die jedoch im Einzelfall konkret zu ‚beleuchten‘ sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn trotz quantitativ „unkritisch“ erscheinender Größenordnungen der Verdacht besteht, dass durch ein eintretendes Risiko eines Wegfalls von Anbietern negative städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen sind.

Mit Blick auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt LICHTENFELS bewegen sich die Umsatzumlenkungen, wie bereits im vorausgegangenen Kapitel ausgeführt, in einem sehr moderaten Bereich, sodass keine auf das Erweiterungsvorhaben ursächlich zurückzuführende Gefährdungspotenziale bzw. ‚drohende‘ Leerstände einzelner, für die Nahversorgung maßgeblicher Anbieter zu erwarten sind und demnach städtebaulich relevante

Auswirkungen nach gutachterlichem Ermessen auszuschließen sind.

In Anbetracht der auch absolut betrachtet sehr geringen Umsatzumlenkungsquoten kann auch für den Erweiterungsbereich **Bamberger Straße-Bahnhof** aus städtebaulicher Sicht ‚Entwarnung‘ gegeben werden.

Für die innerhalb des Nahversorgungszen-trums **Kronacher Straße/Zur Heide** agierenden Anbieter rangieren die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten in einem sehr moderaten bzw. ökonomisch unbedenklichen Bereich, der keine Gefährdungspotenziale und in der Folge städtebauliche Auswirkungen durch daraus resultierende Leerstände erwarten lässt.

Auch für die im übrigen **Lichtenfelser Stadtgebiet** ansässigen Nahversorger lassen sich trotz im Einzelfall spürbarer Auswirkungen (insb. Aldi, E-Center innerhalb des Fachmarktzentrums City Center LIF.E) keine Gefährdungspotenziale erkennen, die das Risiko von Leerständen und damit in der Folge städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. Hierfür spricht auch die hohe Kundenakzeptanz der maßgeblich ‚tangierten‘ Anbieter Aldi und E-Center innerhalb des benachbarten Fach-

marktzentrums City Center LIF.E, deren Marktposition auch ‚im Lichte‘ eines erweiterten LIDL-Marktes erhalten bleiben dürfte. Für die nahpotenzialorientierten Netto-Märkte im Stadtteil Schney bzw. an der Viktor-von-Scheffel-Straße bestehen aus Gutachtersicht ebenfalls keine Gefährdungspotenziale, die das Risiko von städtebaulichen Auswirkungen und einer Beeinträchtigung der dortigen Nahversorgungssituation in sich bergen.

Mit Blick auf die Stadt **Bad Staffelstein** und die dort vorhandenen Nahversorgungsbereiche Ost und West lassen die ermittelten sehr geringen Umsatzumlenkungsquoten keinerlei Gefährdungspotenziale für den Fortbestand einzelner, für die Nahversorgung wichtiger Anbieter erkennen. Vor diesem Hintergrund können städtebauliche Auswirkungen in Folge von Leerständen aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden. Auch für den leistungsfähigen ‚bestückten‘ zentralen Versorgungsbereich kann vor dem Hintergrund der nicht nachweisbaren Umsatzumlenkungen aus städtebaulicher Sicht ‚Entwarnung‘ gegeben werden.

In Anbetracht der äußerst moderaten und keinesfalls problematischen Höhe der Umsatzumlenkungen ist auch in der östlich angrenzenden Gemeinde **Michelau i. Ofr.** von



einem Fortbestand der dortigen maßgeblichen Nahversorgungsbetriebe auszugehen, sodass die Gemeinde ihren landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum auch unter einem erweiterten LIDL-Markt in LICHTENFELS, Mainau 10, wahrnehmen kann und somit sowohl städtebauliche als auch raumordnerische Auswirkungen nach gutachterlichem Ermessen auszuschließen sind.

## 7 Fazit

Die vorliegende Wirkungsanalyse hat aus Gutachtersicht klar aufgezeigt, dass im Zuge der geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes am Bestandsstandort Mainau 10 und einer damit einhergehenden Erweiterung auf eine nachhaltig wirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächengröße von rd. 1.400 m<sup>2</sup> **ökonomisch relevante Auswirkungen** auf die vorhandenen **Nahversorgungsstrukturen** insbesondere im Zentralen Versorgungsbereich (inkl. Ergänzungsbereich Bamberger Straße-Bahnhof) sowie innerhalb des Nahversorgungszentrums Kronacher Straße/Zur Heide im nordöstlichen Lichtenfelser Stadtgebiet nach **gutachterlichem Ermessen auszuschließen** sind. Gleiches gilt auch für die weiteren Angebotsstrukturen im übrigen Lichtenfelser Stadtgebiet.

Auch sind aus Gutachtersicht **städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten**. Somit **fügt sich das Vorhaben in verträglicher Art und Weise in die bestehende Nahversorgungsstruktur in der Stadt LICHTENFELS ein**. Aufgrund der sehr geringen bzw. nicht nachweisbaren Umsatzumlenkungen im Hinblick auf die Nahversorgungsbereiche Ost und West bzw. den Zentralen Versorgungsbereich können auch **städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt Bad Staffelstein nach gutachterlichem Ermessen ausgeschlossen werden**. Insofern lässt sich auch hier feststellen, **dass das geplante Erweiterungsvorhaben auch ‚im Lichte‘ der Versorgungsfunktion des gemeinsamen Mittelzentrums LICHTENFELS-Bad Staffelstein als verträglich einzustufen ist**.

Zudem resultieren aus der geplanten Erweiterung **keine ökonomisch relevanten Auswirkungen auf die maßgeblichen Nahversorgungsanbieter im östlich gelegenen Grundzentrum Michelau i. Ofr.**, sodass dessen landesplanerische Versorgungsfunktion auch weiterhin vollumfänglich erhalten bleibt und demzufolge **raumordnerisch relevante Auswirkungen nach gutachterlichem Ermessen ausgeschlossen werden können**.

Mit der geplanten Erweiterung des städtebaulich integrierten LIDL-Marktes am Bestandsstandort Mainau 10 wird ein **eingeführter und für die Wohnortnahe Versorgung ebenfalls nicht unbedeutender Nahversorgungsanbieter im Norden der Lichtenfelser Kernstadt nachhaltig abgesichert und qualitativ gestärkt**.

Dieses Gutachten wurde erstellt von:

Dipl.-Geograph Thomas Schwarzmann  
Tel. +49 (0)911 / 9790793 22  
Fax +49 (0)911 / 9790793 99  
E-Mail [ts@standort-kommune.de](mailto:ts@standort-kommune.de)

**Redaktionsschluss:** 30. Oktober 2020

**Bildquelle:** SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Oktober 2020

Karten erstellt mit Microsoft Powerpoint unter Verwendung von Kartenmaterial von [Openstreetmap.org](http://Openstreetmap.org).

Diese Untersuchung fällt unter §2 Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH | Geschäftsführer: Wilfried Weisenberger | Benno-Strauß-Straße 7 (B) | 90763 Fürth | Tel.: 0911 979079310 | Fax: 0911 979079399 | [www.standort-kommune.de](http://www.standort-kommune.de) | E-Mail: [kontakt@standort-kommune.de](mailto:kontakt@standort-kommune.de) | Bankverbindung: Stadt- und Kreissparkasse Erlangen - IBAN DE86 7635 0000 0060 0337 87 BIC: BYLADEM1ERH | Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 275792067





**Bewertungsbogen "Grüne Hausnummer" für Gewerbebetriebe**

		Punkte	Maximum
<b>Einsatz nachhaltiger Baustoffe</b>		<b>20</b>	<b>20</b>
A1	Holzhaus massiv (10 Punkte) Holzhaus in Ständer-/Plattenbauweise (8 Punkte); Dachbinder (6 Punkte) Holzfassadenverkleidung (mehr als 50% der Fassade) aus Holz (6 Punkte) größere Holzanbauten wie Balkon, Holzlager, etc. (2 Punkte)	6	10
A2	Alle Fenster aus heimischen Holz (3 Punkte)		3
A3	Alle Fensterläden aus heimischen Holz (3 Punkte)		3
A4	Alle Türen und Innentüren aus heimischen Massivholz (3 Punkte)		3
A5	Geschosstreppe aus Massivholz (2 Punkte), jedes weitere Geschoss (2 Punkte, maximal 6 Punkte)		6
A6	Bodenbeläge aus heimischen Massivholz oder natürlichen, nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Kork, Ton, Naturstein) auf mehr als 50% der Wohnfläche (ohne Kellerräume)		4
A7	Fassaden-Dämmung aus natürlichen oder nachwachsenden Rohstoffen oder Recyclingmaterialien	5	5
A8	Dach-Dämmung aus nachwachsenden Rohstoffen oder Recyclingmaterialien		5
A9	Dämmung der Bodenplatte mit Recyclingmaterial (z.B. Schaumglas)	5	5
A10	Oberflächenbehandlung der Innenwände mit Produkten natürlichen Ursprungs oder nachwachsenden Rohstoffen ohne chemische Lösungsmittel auf > 75 % der Fläche (mit Kellerräumen)	3	3
A11	Oberflächenbehandlung der Böden mit Produkten aus natürlichen oder nachwachsenden Rohstoffen ohne chemische Lösungsmittel (z.B. Öl, Wachs, Lasuren) auf > 75% der Gebäudefläche (ohne Kellerräume)	3	3
A12	Wiederverwendung und Wiederaufbereitung von bereits verwendeten Baustoffen und - teilen: Stein, Recyclingschotter, Holz, Stahl, Dämmstoffe, etc.	1	3
A13	Elektrochromes Glas	3	3
A14	Betonkernaktivierung in der Bodenplatte (Heizen und Kühlen)	6	6
<b>Einsatz regenerativer Energien</b>		<b>20</b>	<b>20</b>
B1	Solarthermieanlage nur für Warmwasser (5 Punkte), für Warmwasser und Heizung (8 Punkte)		8
B2	Photovoltaik-Anlage	8	8
B3	Kleinwindkraftanlage oder Kleinwasserkraftanlage		10
B4	Batteriespeicher zur Speicherung von selbst erzeugtem Strom		8
B5	Holzfeuerungsanlagen (Pellets, Hackschnitzel, Scheitholz) als Hauptheizung		10
B6	Regelmäßig genutzter Kachelofen (kein offener Kamin) (5 Punkte), mit Brauchwassererwärmung (8 Punkte)		8
B7	Erdwärmennutzung oder Wärmepumpe	8	8
B8	Kühlung mit Wärmerückgewinn	6	6
<b>Energieeffiziente Bauweise und Haustechnik</b>		<b>15</b>	<b>20</b>
C1	Heizgerät mit Brennwerttechnik		5
C2	Wärmeversorgung über Nah- oder Fernwärme		8
C3	Blockheizkraftwerk oder Brennstoffzelle (Erzeugung von Wärme und Strom)		8
C4	Hocheffiziente Heizungspumpen	2	2
C5	Heizleitungen hydraulisch abgeglichen	2	2
C6	Kochen mit Gas		2
C7	Von den Wohnräumen getrennter unbeheizter Eingangsbereich (z.B. Windfang, etc.)		2
C8	Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	8	8
C9	Wintergarten unbeheizt		2
C10	Keller unbeheizt mit gedämmter KG-Decke bzw. kein Keller		3
C11	Alle Lampen wurden auf LED-technik umgestellt	3	3
C12	Alle Fenster mindestens 3-fachverglast		5
<b>Nachhaltiger Umgang mit Regenwasser</b>		<b>10</b>	<b>10</b>
D1	Regenwasseremutzung für Garten (4 Punkte ) Garten und Toilette (8 Punkte) Garten, Toilette und Waschmaschine (10 Punkte)		10
D2	Regenwasserversickerung von Dachwasser (z.B. Sickerbrunnen, Rigole, etc.)	4	4
D3	Regenwasserversickerung von Oberflächenwasser von Wegen und Flächen (z.B. Drainpflaster, wassergebundene Decken, etc.)	4	4
D4	Dachbegrünung (2 Punkte für je 10 m², maximal 10 Punkte)	10	10
<b>Naturschutz am Haus und im Garten</b>		<b>14</b>	<b>30</b>
F1	Fassadenbegrünung (je Wand 2 Punkte, maximal 8 Punkte)		8
F2	Naturnaher Gartenteich mit mindestens 5 m² Wasserfläche		5
F3	Naturnahe Trockenmauer mit einer Mindesthöhe von 50 cm		3
F4	Überwiegend heimische Gehölze	3	3
F5	Artenschutzmaßnahmen wie Nisthilfen, Insektenhotel, Fledermauskasten, dauerhafter Totholzhaufen, Steinhaufen, etc. (1 Punkt je Maßnahme, maximal 10 Punkte)	2	10
F6	Nutz- und Wildkräutergarten mit mindestens 5 m²		3
F7	Durchlässigkeit des Grundstücks für bodengebundene Tierarten (z.B. Igel, Kröten, etc.) keine Barrierenwirkungen durch Mauern, Zäune, Geländeabstürze	3	3
F8	Kompostierung organischer Garten- und Küchenabfälle		3
F9	Garten weitgehend naturbelassen	1	3
F10	Erhalt alter Bäume mit Stammdurchmesser von mindestens 30 cm, (je Baum 2 Punkte, maximal 12 Punkte)		12
F11	Verzicht auf modischen Steinschottergarten	2	2
F12	Elektroladestation mind. 2 Parkplätze	3	3
<b>Sonderpunkte zur Berücksichtigung des Gebäudealters bzw. Gartengröße</b>		<b>0</b>	
G1	Haus aus den 80er Jahren		1
G2	Haus aus den 70er Jahren		2
G3	Haus aus den 60er Jahren		3
G4	Haus aus den 50er Jahren		4
G5	Gebäude wurde vor 1950 errichtet		5
G6	Baudenkmal bzw. Bauensemble (Bewertung individuell durch das Bauamt)		ab 6
G7	Kaum Garten vorhanden (Bewertung individuell durch das Bauamt)		bis 20

Anrechenbare Punktzahl:

79

Bewertung des Vorhabens:

Nachhaltige Bauweise mit leichtem Verbesserungspotential.  
Die Kriterien zur Vergabe der Grünen Hausnummer sind erfüllt!

