

**VORHABENBEZOGENE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES B38
"INNENSTADTENTLASTUNG III"
LICHTENFELS**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

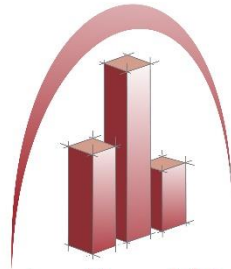
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ausfertigung

Aufgestellt: 04.05.2021 / Geändert: 03.02.2022 / Angepasst: 03.05.2022

Änderungsbeschluss vom: 14.06.2021
Billigungsbeschluss vom: 14.02.2022
Satzungsbeschluss vom: 16.05.2022

Stadt Lichtenfels, Stadtteil Lichtenfels
Landkreis Lichtenfels
Regierungsbezirk Oberfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Stadt Lichtenfels
vertreten durch
1. Bürgermeister A. Hügerich
Marktplatz 1
96215 Lichtenfels

Tel.: 09571 / 795-0
Fax: 09571 / 795-200

.....
Andreas Hegerich
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	8
1.6 Luftbildausschnitt	8
1.7 Projektbeschreibung	9
1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	10
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	10
1.9.1 Städtebau	10
1.9.1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lichtenfels / Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels	11
1.9.1.2 Auswirkungenanalyse zur geplanten Markterweiterung	12
1.9.2 Art der baulichen Nutzung	12
1.9.3 Maß der baulichen Nutzung	13
1.9.4 Bauweise, Baugrenzen	13
1.9.5 Werbeanlagen.....	14
1.9.6 Eingrünung.....	14
1.9.7 Erschließung.....	14
1.10 Bodenordnende Maßnahmen	16
1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB	16
2 GRÜNORDNUNG	16
2.1 Leitbild der Grünordnung.....	16
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	17
2.2.1 Pflanzgebote.....	17
2.2.2 Gehölzrodung	17
2.2.3 Ansaat / gärtnerische Gestaltung	17
3 HINWEISE	18
3.1 Wasserwirtschaftliche Belange	18
3.2 Altlasten, Bodenschutz	20
3.3 Regenwasserbewirtschaftung	21
4 EINGRIFFSREGELUNG	21
5 ARTENSCHUTZ	22
6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG	22
6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	22

Anlage 1: Planentwurf Berichtigung Flächennutzungsplan

Anlage 2: Auswirkungenanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes

Anlage 3: Bewertungsbogen „Grüne Hausnummer“



1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die LIDL Dienstleitung GmbH & Co. KG betreibt bereits seit Jahren einen Lebensmittelmarkt an der Mainau 10 in Lichtenfels.

Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist der vorgesehene Abriss und erweiterte Neubau des etablierten Nahversorgungsmarktes, auf Basis eines neuen Filialkonzeptes. Der Betreiber plant in diesem Zuge, die Verkaufsfläche am Standort, von derzeit 800 m² auf 1.500 m² zu vergrößern.

Das Vorhabengrundstück Fl.Nr. 1744/1 der Gemarkung Lichtenfels, liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“ der Stadt Lichtenfels. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Planvorhabens aktuell Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO¹ fest. Bei dem geplanten Neubau handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, außer in Kerngebieten, nur in einem eigens hierfür festgesetzten *Sondergebiet* zulässig ist.

Zur Verwirklichung des Vorhabens, ist die *1. Änderung des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“ der Stadt Lichtenfels* erforderlich. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Betriebsgrundstück Fl.Nr. 1744/1, sowie eine Teilfläche des Straßengrundstückes Fl.Nr. 1744 (beide Gemarkung Lichtenfels), mit einer Gesamtfläche von ca. 8.375 m². Das Betriebsgrundstück wird als *„Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe“* festgesetzt. Der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“ bleibt von den Änderungen unberührt.

Die Bauleitplanung erfüllt die Voraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB² durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels wird im Wege der Berichtigung angepasst (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat am 14.06.2021 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“ gefasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 14.06.2021 wurde der Planentwurf vom Stadtrat Lichtenfels anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauleitplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuerrichtung des LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes mit

¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021



entsprechender Parkierung in Lichtenfels geschaffen werden. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengrößen handelt es sich bei dem Neubau um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Da die Zulässigkeit des Vorhabens abschließend geregelt werden soll, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung orientieren sich an einem konkreten hochbaulichen Projektvorschlag des Betreibers.

Die Planung geht vom Grundstückseigentümer aus und weist einen konkreten Vorhabenbezug auf (Einzelhandel für Lebensmittel). Aus diesem Grund wird ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten „Vorhaben- und Erschließungsplans“ zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag ist zwischen Stadt und Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss zu schließen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB darf ein Bebauungsplan *„im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung, oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“*

Prüfung des Schwellenwertes:

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO

8.370 m² Grundstücksfläche x GRZ 0,8 = **6.696 m²**

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird somit nicht erreicht.

Bei der geplanten Vergrößerung des Nahversorgungsmarktes, handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme in einem begrenzten Rahmen, im unmittelbaren Verflechtungsbereich mit der Lichtenfelser Innenstadt. Mit dem Vorhaben wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Infrastruktur Rechnung getragen.

Gemäß § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da durch das Planvorhaben eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung³ oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes⁴ zu beachten sind.

³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021

⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021

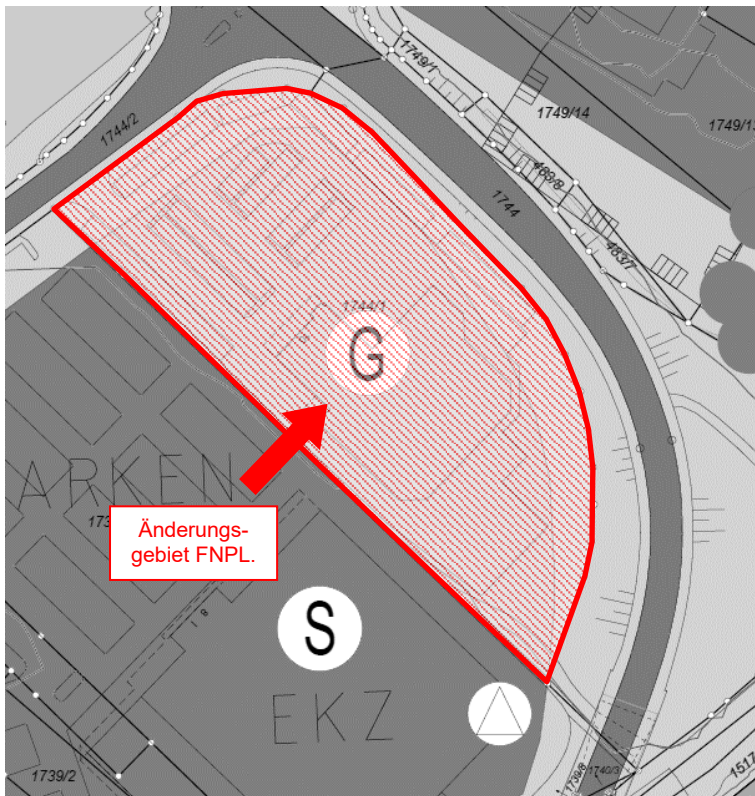


Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Flächennutzungsplan

Für die angestrebte Nutzungsart im vorliegenden Plangebiet, ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ein „Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ erforderlich. Im städtischen Flächennutzungsplan ist gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“



Planauszug FNP der Stadt Lichtenfels⁵

Mit der geplanten Einzelhandelsnutzung im entsprechend vorgeprägten Plangebiet an der Mainau, soll die Stadtentwicklung maßvoll unterstützt bzw. forciert werden. In Bezug auf die Gesamtgröße des Stadtgebietes, wird durch das Vorhaben die *städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt*. Vielmehr ergibt sich durch die Planung die Möglichkeit zur Nachverdichtung.

Gemäß den Bestimmungen des BauGB, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels, in Verbindung mit der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“, formlos durch Planbeilage im Wege der *Berichtigung* angepasst; sh. Anlage der Begründung.

⁵ Quelle: Stadt Lichtenfels



1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe:	8.375 m ² (gerundet)
Lage:	im Gewerbegebiet „Innenstadtentlastung III“ in Lichtenfels, Mainau 10, an der Kreuzung Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring/Mainau, Mittlere Geländehöhe 264 m ü. NHN
Gemarkung:	Lichtenfels
Grundstück:	Fl.Nr. 1744/1 (ganz), 1744 (teilweise)
Bestehende Nutzung:	Gewerbegebiet (GE); Betriebsgrundstück LIDL-Lebensmittelmarkt; Filialgebäude mit Technik-, Lager- und Sozialräumen, Parkplätze für Besucher und Angestellte mit zugehörigen Fahrgassen, randlich sowie innenliegend Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand
Geplante Nutzung:	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO); vergrößerter Neubau des Filialgebäudes, Stellplätze, Fahrgassen, Werbeanlagen, bepflanzte Grünflächen, Regenrückhaltung

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird von dem LIDL-Bestandsmarkt, zzgl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Der Anlieferungsbereich für LKW ist an der Südwestseite der Immobilie angeordnet. Die Stellplatzanlage des Markts befindet sich im nordwestlichen Teil des Betriebsgrundstückes. Südöstlich finden sich größere Grünflächen. Die Zufahrt erfolgt über die Mainau.

Fotos Bestand⁶:



Zufahrt LIDL-Markt von der Mainau



Kundenparkplätze mit Bestandsmarkt



Kundenparkplätze und Marktgebäude nordwestlich



Rückseite Marktgebäude mit Anbau

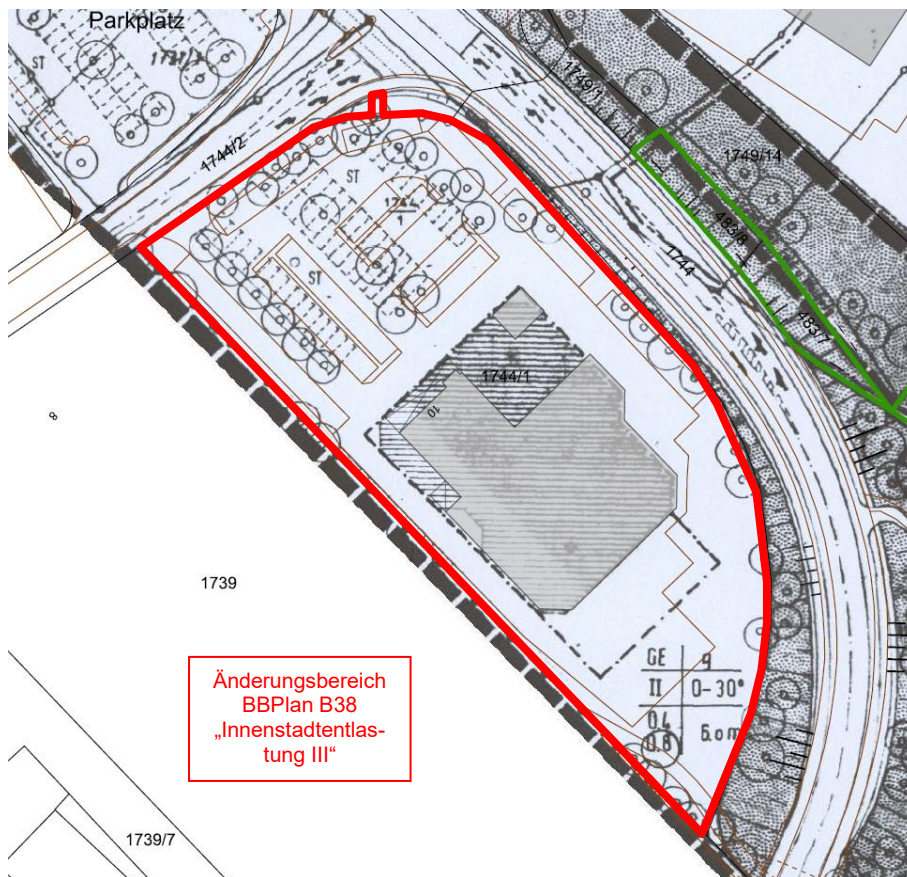
⁶ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 29.03.2021



Für den von der vorliegenden Änderung betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“, sind infolge der veränderten Nutzungsanforderungen, Änderungen bzw. Neuregelungen insbesondere bezüglich

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, Baugrenzen
- Gebäudegestalt, Werbeanlagen
- Verkehrsflächen
- Grünordnung

erforderlich.

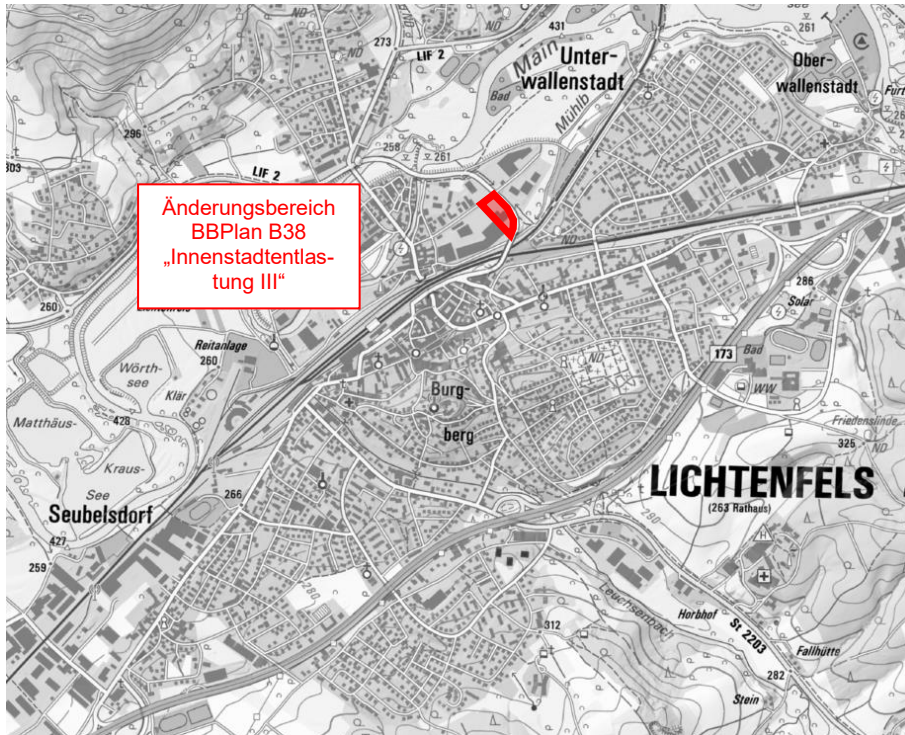


Planausschnitt aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan, unmaßstäblich⁷

⁷ Bebauungsplan B38 „Innenstadtentlastung III“ der Stadt Lichtenfels, Rechtskraft 17.11.1989

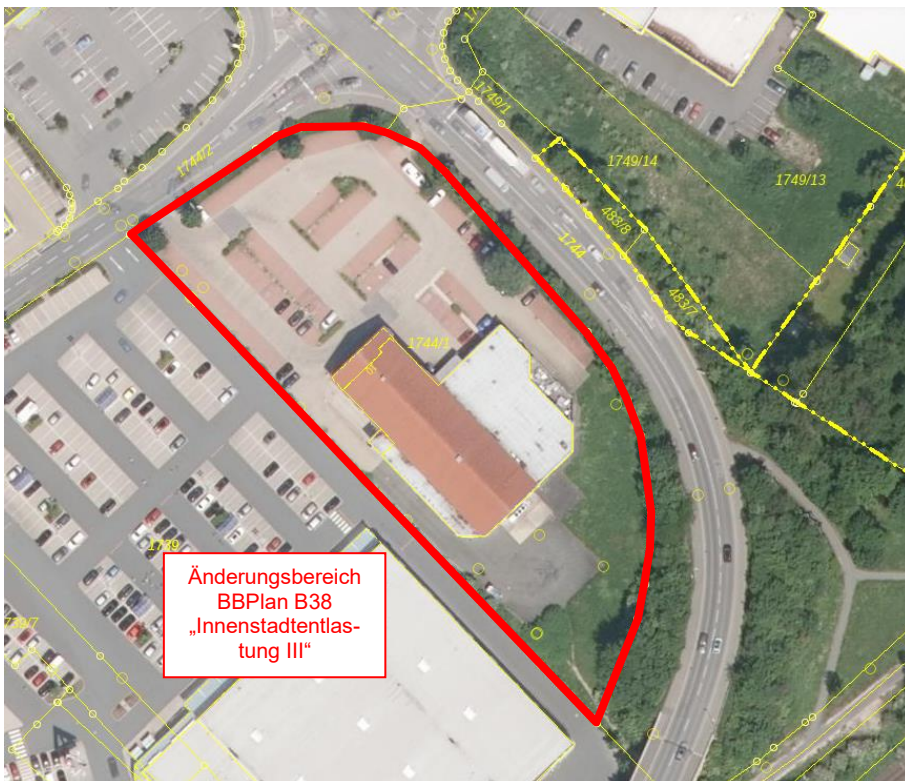


1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Topographische Karte⁸

1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁹

⁸ Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas

⁹ Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas



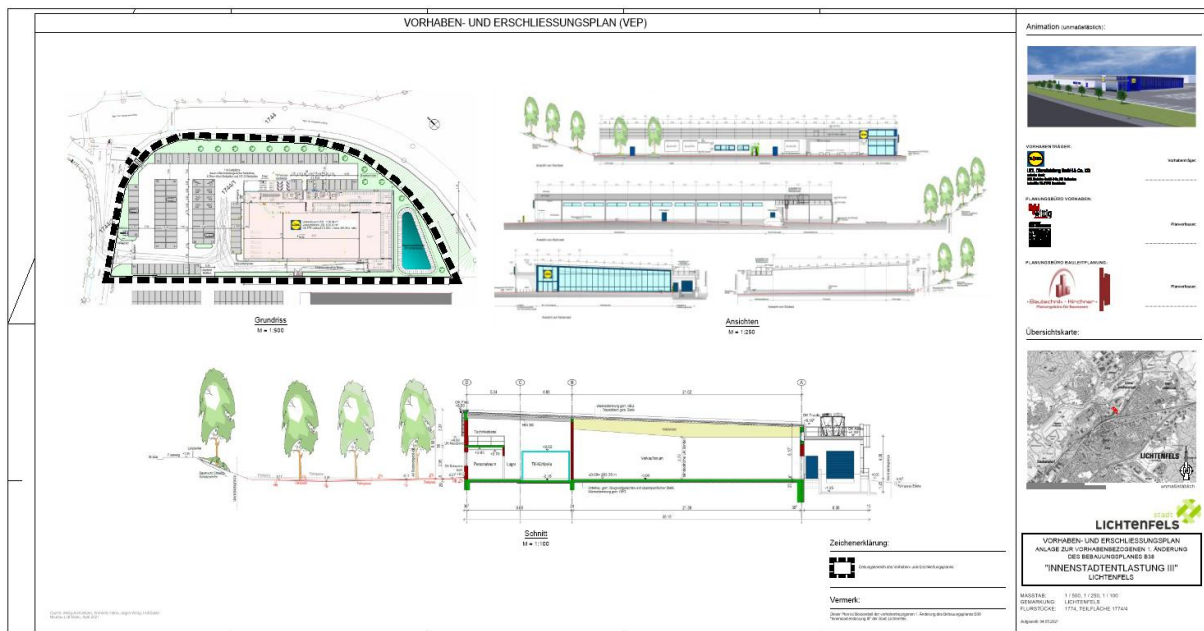
1.7 Projektbeschreibung

Zur Belebung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Sicherung der täglichen Nahversorgung des Stadtgebietes, soll der langjährig angesiedelte Lebensmittelmarkt am Standort gehalten, und auf der Basis eines neuen Filialkonzeptes, als attraktiver Nahversorgungsmarkt, mit vergrößerter Verkaufsfläche neu aufgestellt werden. Durch die Bindung der Kaufkraft werden auch für die Innenstadt neue Impulse erwartet.

Der 6,50 m hohe Neubau, soll als Pultdachgebäude an selber Stelle errichtet werden wie der Bestandsmarkt. Die Kundenstellplätze sowie der Außenbereich werden neu geordnet.

Das Neubauvorhaben sieht auf dem ca. 8.370 m² großen Projektgrundstück, die Errichtung eines LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Nettoverkaufsfläche von ca. 1.238 m² vor. Innenliegend sind auch die notwendigen Technik- und Sozialräume geplant. Nordwestlich vorgelagert werden ca. 116 Pkw-Stellplätze für die Kunden, einschließlich der zugehörigen Fahrgassen errichtet (davon 4 behindertengerechte, 6 Eltern-Kind- und 2 Elektroladesäulen-Stellplätze). An der Südwestseite des neuen Marktgebäudes ist die Warenlieferzone (Rampe) vorgesehen. Die Zufahrt geschieht, wie bisher, über die Mainau, an der eine freistehende Werbe-Standfahne errichtet wird. Um die zuweilen unzulängliche Zufahrtssituation zu entschärfen, wird vom Betriebsgrundstück aus, eine zusätzliche Zu(Durch-)fahrt zum Parkbereich des benachbarten E-Centers vorgesehen. Die Randzonen sowie die Kundenstellflächen werden durch Baumpflanzungen und Rasenansaat eingegrünt.

Einzelheiten zur Situierung und Gestalt von Marktgebäude und Außenbereich, können dem *Vorhaben- und Erschließungsplan* entnommen werden, der verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist (sh. Abbildung).



Vorhaben- und Erschließungsplan¹⁰

¹⁰ Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP); Anlage zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“, Lichtenfels, i.d.F. vom 04.05.2021 – Vorhabenträger: LIDL Dienstleistungs GmbH & Co. KG, 91330 Eggolsheim / Planungsbüro Vorhaben: Wittig Architekten, Blücherstraße 6, 95303 Hof/Saale



1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Durch die Neuerrichtung des LIDL-Marktes, entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Damit sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern¹¹ (LEP) zu beachten.

Lichtenfels ist im LEP und im Regionalplan der Region Oberfranken-West¹² als Mittelzentrum ausgewiesen, und liegt im ländlichen Teilraum, der in besonderem Maße gestärkt werden soll. Als Mittelzentrum hat Lichtenfels die Aufgabe, die Bevölkerung mit den Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes zu versorgen und ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot bereitzustellen.

Aufgrund des Bestandsmarktes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, ist nach aktueller Einschätzung davon auszugehen, dass die Errichtung des vergrößerten LIDL-Marktes nicht beanstandet wird. Das Vorhaben trägt dazu bei, die bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung langfristig zu erhalten und dem Bedarf entsprechend auszubauen.

Insofern wird durch das Vorhaben den raum- und landesplanerischen Grundsätzen gefolgt.

1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.9.1 Städtebau

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Lichtenfels, für den bereits durch Einzelhandelsnutzung vorgeprägten Bereich an der Mainau. Zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung seiner Einwohner mit den Gütern des täglichen Bedarfes, macht sich die Stadt Lichtenfels das Expansionsvorhaben des örtlichen Lebensmitteldiscounters zu Eigen und führt die Bauleitplanung durch.

Die Stadt Lichtenfels hat auf gesamtörtlicher Ebene, eine integrierte städtebauliche Entwicklungskonzeption¹³ erarbeiten lassen. Zur gezielten Steuerung des Einzelhandels wurde desweiteren ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt, welches zwischenzeitlich fortgeschrieben wurde¹⁴.

Anhand dieser städtebaulichen Leitlinien, soll das kommunalpolitische Handeln vorrangig auf die Stärkung des Stadtkerns ausgerichtet werden. Sie beinhalten u.a. Aussagen und Ratschläge zum Einzelhandel mit Festlegung zentraler Versorgungsbereiche.

¹¹ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020

¹² Regionalplan Oberfranken-West i.d.F. vom 01.06.1988, geändert durch Bekanntmachung vom 27.04.2021

¹³ Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Lichtenfels, Stand 14.10.2010, Projekt 4 GBR, Nürnberg / CIMA Beratung und Management GmbH, München

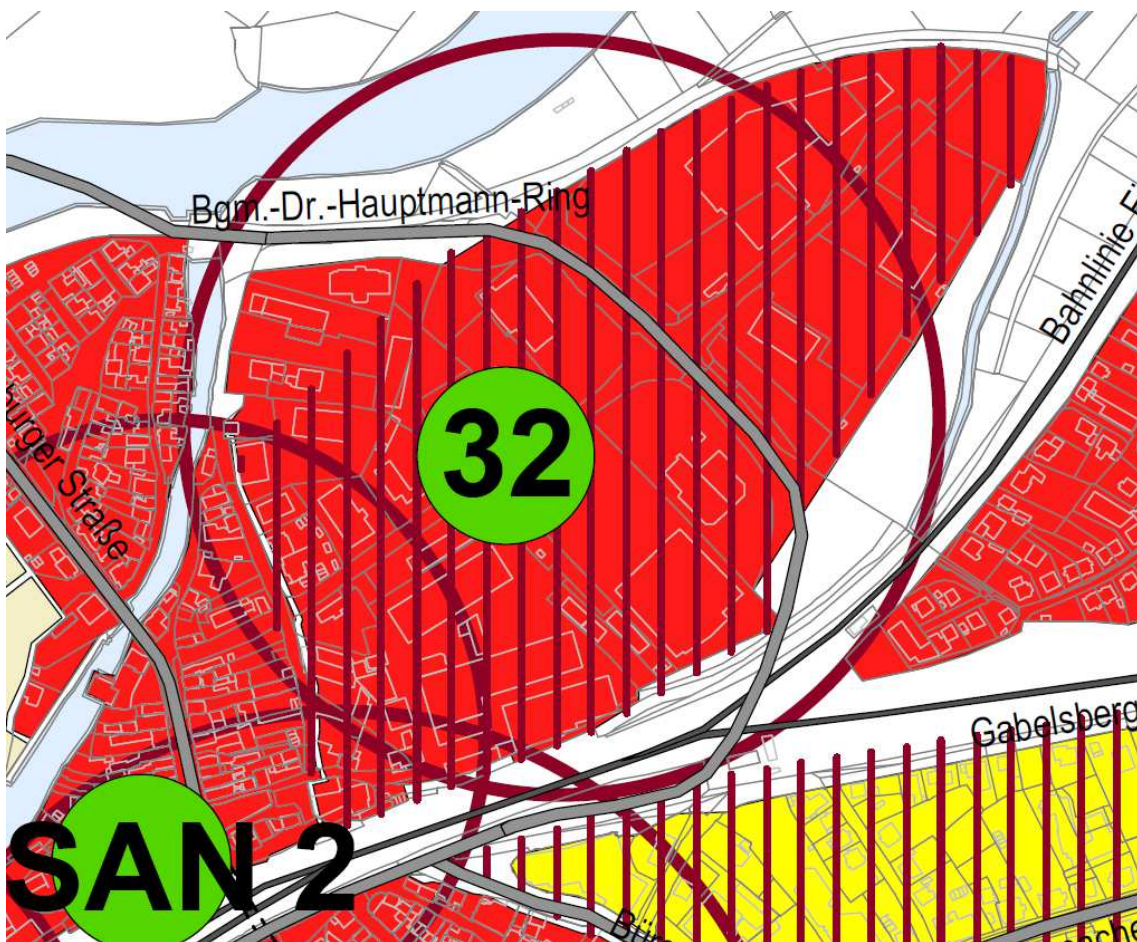
¹⁴ Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, Untersuchungsbericht, Oktober 2010, CIMA Beratung und Management GmbH, München / Projekt 4 GBR, Nürnberg



Im Rahmen der Projektentwicklung, hat der Betreiber vor diesem Hintergrund eine Auswirkungsanalyse¹⁵ anfertigen lassen, um seine Ausbauentscheidung zu untermauern. Darin wurde untersucht, welche Auswirkungen die geplante Erweiterung auf den bestehenden projektrelevanten Einzelhandel im gemeinsamen Mittelzentrum Lichtenfels-Bad Staffelstein, sowie im benachbarten Grundzentrum Michelau auslösen würden.

1.9.1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lichtenfels / Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels

Das Sonder- und Gewerbegebiet an der Mainau wird im ISEK als Zentraler Versorgungsbereich für Lichtenfels, außerhalb der Innenstadt beschrieben. Dem Areal werden große Kapazitäten zur weiteren Entwicklung zugeordnet. Für das Quartier wurde hoher Handlungsbedarf in diesem Rahmen zugewiesen. Zugleich gilt es als Schwerpunktgebiet mit starker Innenstadtrelevanz.



Auszug aus Karte 03, „Zusammenfassende Quartiersbewertung“, ISEK Lichtenfels

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt für die Mainau den Erhalt und die Entwicklung als Dienstleistungs-, Gewerbe- und Fachmarktstandort. Perspektivisch präsentiert sich dort ein wichtiger Fachmarktstandort, an der Verbindungsstelle zwischen dem Siedlungskern der Stadt Lichtenfels und dem Stadtteil Schney.

¹⁵ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes in Lichtenfels, Mainau 10, Oktober 2020, SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth

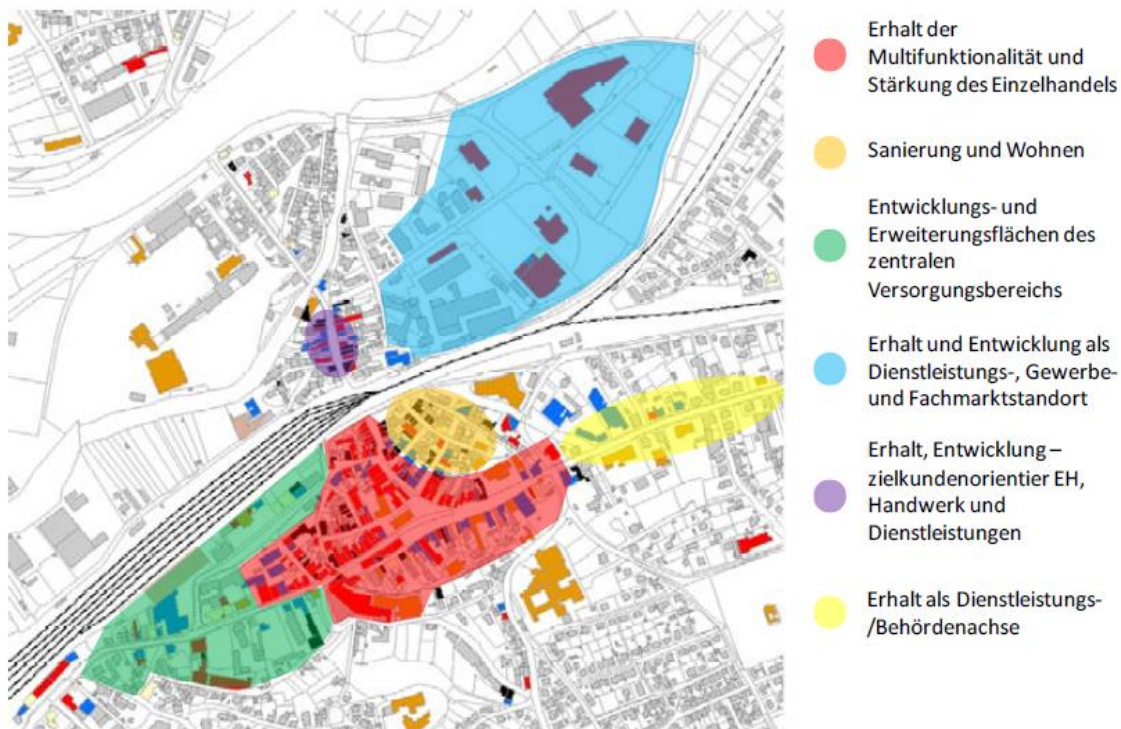


Abbildung Karte 13: Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich und angrenzende Bereiche, Einzelhandelsentwicklungskonzept Lichtenfels

Mit der Markterweiterung von LIDL, wird am Standort großflächige Einzelhandelsnutzung etabliert, und ein eingeführter und für die wohnortnahe Versorgung bedeutsamer Nahversorgungsanbieter, abgesichert und gestärkt. Mit dem Erweiterungsvorhaben soll insbesondere auch den gestiegenen Kundenwünschen hinsichtlich Warenpräsentation Rechnung getragen werden. In der Gesamtschau erfolgt eine planvolle Weiterentwicklung des gesamten Einzelhandelsstandortes im Norden der Lichtenfelser Kernstadt, im Einklang mit den im ISEK und dem Einzelhandelsentwicklungskonzept formulierten Zielen zur Stadtentwicklung.

1.9.1.2 Auswirkungsanalyse zur geplanten Markterweiterung

Die zu erwartenden Auswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung wurden gutachterlich bewertet. In der Gesamtschau wurde festgestellt, dass hierdurch keine ökonomisch relevanten Auswirkungen auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen, insbesondere auf den Zentralen Versorgungsbereich entstehen. Es wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben die verbrauchernahe Grundversorgung zukunftsfähig abgesichert werden kann, ohne dass dadurch andere für die Nahversorgung des Standortes Lichtenfels und des benachbarten Mittelzentrums Lichtenfels-Bad Staffelstein bedeutsame Betriebe, in ihrem Fortbestand oder ihren Entwicklungsperspektiven gefährdet werden.

Die Auswirkungsanalyse wird - als vorhabenbezogener Fachbeitrag – der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt. Details zu Einzugsgebiet, Kaufkraft, Kaufkraftbindung und den möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen, können diesem entnommen werden.

1.9.2 Art der baulichen Nutzung

Großflächiger Einzelhandel

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Vorgesehen sind der Abbruch sowie der vergrößerte Neubau eines LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes mit Kundenparkflächen auf insgesamt ca. 0,837 ha Gesamtfläche, in



einem Teilgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“.

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 1.500 m² begrenzt. Der Sortimentschwerpunkt des erweiterten Discounters liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, sowie sonstigen Waren aller Art. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- ein Lebensmitteldiscountmarkt zum Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, Waren aller Art, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²,
- zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
- die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze

1.9.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die zur Realisierung des vergrößerten Filialgebäudes benötigten Bauformen ermöglicht.

Im Sondergebiet wird die höchst mögliche Grundflächenzahl von 0,8 für Baugebiete festgesetzt, um anlagen- bzw. nutzungsbedingt einen ausreichend bemessenen Gebäudegrundriss für eine Einzelhandelsnutzung, einschließlich der dafür erforderlichen Pkw-Stellplätze zu ermöglichen.

Im Zuge der Modernisierung seines Filialnetzes ist vom Betreiber vorgesehen, den geplanten Neubau am bisherigen Standort des Bestandsgebäudes, längsseitig zur südwestlichen Grundstücksgrenze, als I-geschossiges Pult- bzw. Flachdachgebäude zu errichten. Um das Gebäude vertikal zu begrenzen, wurde eine Firsthöhe von max. 273,35 m ü. NHN festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe wird mit max. 263,35 m ü. NHN festgesetzt, sodass max. 10 m hohe Gebäude entstehen können.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein lediglich 6,50 m hohes Marktgebäude geplant, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich noch Spielraum für evtl. künftig geplante Modernisierungsmaßnahmen aufweist.

1.9.4 Bauweise, Baugrenzen

Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung). Somit wird die für die vorgesehene Nutzung notwendige Gebäudelänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Unter Zugrundelegung der geplanten Gebäudegröße, werden die bisher für das Plangrundstück festgesetzten Baugrenzen soweit als notwendig nach außen verlagert. Dies begründet sich mit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung.

Die Baugrenze wurde auf der Basis des geplanten Gebäudegrundrisses (sh. Vorhaben- und Erschließungsplanes) eingetragen. Nordwestlich und nordöstlich des geschlossenen Baufensters sind die Kundenstellflächen vorgesehen. In der Südostecke des Betriebsgrundstückes ist eine Regenrückhalte- bzw. -Versickerungsanlage geplant.

Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen werden die Kundenstellplätze, sowie Stellplätze mit E-Ladestationen, und ihre Zu- und Umfahrten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO für zulässig erklärt (vgl. Buchstabe B, Ziffer 6.7 des



Bebauungsplanes).

1.9.5 Werbeanlagen

Im Bereich der Grundstückszufahrt an der Mainau wird der Standort für eine Werbeanlage festgesetzt. Der hierfür vorgesehene Standort wurde im Planentwurf durch Planzeichen dargestellt. Die Höhe freistehender Werbeanlagen wird auf max. 7,50 m Höhe begrenzt.

Zum Schutz der Nachbarschaft dürfen keine Werbeanlagen mit Wechsellicht errichtet werden. Werbeanlagen auf der Dachfläche werden nicht zugelassen. Die einschlägigen Regelwerke zur Minderung von Lichtimmissionen sind zu beachten (siehe hierzu auch Buchstabe B, Ziffer 6.6 der Begründung).

1.9.6 Eingrünung

Das LIDL-Betriebsgrundstück ist an seiner östlichen Seite, von den auf den Böschungflächen des Bgm-Dr.-Hauptmann-Rings stockenden Gehölzen gesäumt. Diese bleiben vollständig erhalten. Im Rahmen der Neuordnung des Marktaußenbereiches müssen jedoch alle auf dem Vorhabengrundstück stehenden Laubbäume gerodet werden.

Die zu erhaltenden und zu entfernenden Bäume und Gehölze, sind im Planentwurf in ihrer Ausdehnung bzw. Massierung dargestellt. Sämtliche Gehölzrodungen dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgen.

Über die Festsetzung von standortgebundenen Baumpflanzgeboten an der nordöstlichen Grundstücksseite sowie im Bereich der Stellplatzgruppen, wird Ersatz für die gerodeten Gehölze geschaffen und eine adäquate Innendurchgrünung sichergestellt. Festgesetzt werden Pflanzvorgaben für klein- bis mittelkronige Laubbäume gemäß Plandarstellung (vgl. Buchstabe B, Ziffer 5.1). Im Sinne einer zielführenden Regenwasserbewirtschaftung werden zudem Vorgaben für eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (Buchstabe B, Ziffer 5.4). Zudem wurde zur Berücksichtigung des Energiesparens, der Ressourcenschonung und des Klimaschutzes, ein Nachweis zu den Kriterien der „Grünen Hausnummer“, einem städtischen Leitprojekt für eine „grüne Stadt“, nach Nutzungsaufnahme erbracht (vgl. Buchstabe C, Ziffer 16 sowie Anlage 3 der Begründung).

Die künftig unversiegelten Grundstücksflächen, werden durch Saat- und Pflanzmaßnahmen begrünt.

Alle Pflanz- und Ansaatmaßnahmen, sind in einem Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen, der dem Bauantrag beizulegen ist.

1.9.7 Erschließung

Die öffentliche Erschließung ist vollständig vorhanden.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Gasversorgung, wird aus den im öffentlichen Bereich vorhandenen Leitungsnetzen durch die Stadtwerke Lichtenfels sichergestellt.

Die Fernmeldekommunikation erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom GmbH.



Die Stromversorgung stellt die Bayernwerk Netz GmbH sicher. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, wird das LIDL-Betriebsgrundstück von bestehenden Mittel- und Niederspannungskabeln durchzogen. Diese sind zu schützen und werden im Bebauungsplan durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Netzbetreibers gesichert (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; vgl. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 6.5).

Die abwassertechnische Entsorgung des Schmutzwassers, wird durch Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal sichergestellt, der im Bereich der Marktzufahrt geringfügig auch innerhalb des LIDL-Betriebsgrundstückes liegt (DN 1.000).

Um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, soll das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser einer Rückhalte- oder Versickerungsanlage auf dem Betriebsgrundstück zugeführt werden. Die Abläufe/Notüberläufe müssen, gemäß M 153¹⁶ gedrosselt der Vorflut, d.h. dem Mühlbach, zugeleitet werden. Inwieweit aufgrund der allgemeinen Hochwasserlage die Voraussetzungen für eine Versickerung des Regenwassers vorliegen, muss im Rahmen der Genehmigungsplanung geprüft werden. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Regenwasser in den Mühlbach, muss rechtzeitig beim Landratsamt Lichtenfels beantragt werden. Am Erlaubnisverfahren ist die Stadt Lichtenfels zu beteiligen. Zum Hochwasserschutz muss die Einleitungsstelle gegen rückstauendes Wasser abgesichert werden (z.B. durch Rückstauklappen). Bei der Planung und Errichtung der Regenwasseranlagen, ist auf einen ausreichenden Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu achten.

Ein Anschluss des neuen Gebäudes an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist möglich. Die Hausanschlussleitungen werden im Zuge der Baueingabeplanung und unter Beteiligung der jeweiligen Versorgungsträger neu geordnet. Es ist vorgesehen, hierzu vor Baubeginn eine gemeinsame Leitungseinweisung durchzuführen, um den Bestand und die Sicherheit von Bestandsleitungen zu gewährleisten, und die Grundstücksneuanschlüsse oder ggf. notwendige Umverlegungsarbeiten zu koordinieren.

Bei Baumpflanzmaßnahmen müssen ausreichende Leitungsabstände gewährleistet sein, oder einvernehmlich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Wurzelschutzplatten) durchgeführt werden.

Der Betreiber wird auf die Lage des öffentlichen Kanalstranges innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches hingewiesen. Im Bebauungsplan wird die Kanaltrasse, wie bereits die Stromleitungstrasse, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet.

Die Zufahrtssituation zu dem der Filiale vorgelagerten Stellplatzbereich, wird lagemäßig nicht verändert, jedoch auf eine Gesamtbreite von 11 m verbreitert. Alle erforderlichen Kunden-Stellplätze werden wieder auf dem Vorhabengrundstück realisiert. Der Zulieferverkehr erfolgt wie bisher, über die Fahrgassen der firmeneigenen Stellplatzanlage, zum südwestlich der Filiale geplanten Rampengebäude.

Zur Entschärfung des Verkehrsaufkommens im Knotenpunktbereich Mainau/Bgm.-Dr.-Bergmann-Ring, wird eine Überfahrt zu den Kundenstellplätzen des angrenzenden E-Centers errichtet. Der Verkehrsfluss im Bereich des Knotens wird dadurch optimiert.

¹⁶ Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, korrigierte Fassung Juli 2013, herausgegeben von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.



Zur fußläufigen Anbindung, wird das LIDL-Grundstück im Bereich der Kreuzung mit einem 1,50 m breiten Gehwegstich versehen.

1.10 Bodenordnende Maßnahmen

Das geplante Grundstück Fl.Nr. 1744/1 befindet sich im Besitz des Betreibers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB

- 1) Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- 2) Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg
- 3) Landratsamt Lichtenfels
- 4) Staatliches Bauamt Bamberg
- 5) Wasserwirtschaftsamt Kronach
- 6) Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels
- 7) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Coburg
- 8) Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
- 9) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 10) Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bayreuth
- 11) Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth
- 12) Bayernwerk Netz GmbH, Kulmbach
- 13) Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth
- 14) PLEdoc GmbH, Essen
- 15) Stadtwerke Lichtenfels
- 16) Fernwasserversorgung Oberfranken
- 17) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Untersiemau, Gemeinde Ebersdorf, Gemeinde Grub a. Forst, Stadt Bad Staffelstein, Gemeinde Altenkunstadt, Markt Marktzeuln, Stadt Weismain, Gemeinde Michelau, Gemeinde Hochstadt a. Main, Gemeinde Großheirath

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf dem Vorhabengrundstück ein Mindestmaß an Durchgrünung des Areals zu gewährleisten. Bei der Grünordnungsplanung für den Verbrauchermarkt ist es unabdingbar, Eingrünungsmaßnahmen nur dort festzusetzen, wo dies den notwendigen funktionalen und betrieblichen Vorgängen nicht entgegenwirkt.

Zum raumoptischen Übergang des Vorhabengrundstückes zu den vorhandenen Gehölzbeständen, werden für die Nordostseite des Areals Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Zusätzlich ergehen Festsetzungen für eine raumgliedernde Baumpflanzung zwischen den Kundenstellplätzen. Diese dienen zusätzlich zur



Beschattung der vorgesehenen Stellplatzgruppen. Für unbebaute Freiflächen ist eine Rasenansaat oder eine staudenartige Bepflanzung vorgesehen.

Infolge der vorgesehenen Neuordnung des gesamten Areals, sind einzelne Baumrodungen innerhalb des Grundstückes unumgänglich. Aus Artenschutzgründen werden die Gehölzrodungen auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. befristet.

Die adäquate grünordnerische Gestaltung des Vorhabenbereiches, ist für die Baueingabe in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren (vgl. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 5.7 des Planentwurfes).

Weitergehende Eingrünungs- oder Pflanzvorgaben erfolgen nicht, um die erforderlichen betrieblichen Vorgänge nicht unnötig zu beschränken.

Die Stadt Lichtenfels hat das Projekt „Grüne Hausnummer“ ins Leben gerufen. In diesem Rahmen sollen in die städtebaulichen Verwaltungsprozesse flächendeckend „grüne Denkweisen“ verankert werden, die Energie sparen, Ressourcen schonen und das Klima schützen. Zur Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung, wurde ein Bewertungsbogen erstellt, über den der Nachweis erbracht werden konnte. In diesem wird über ein Punktesystem, der Einsatz nachhaltiger Baustoffe, regenerativer Energien, energieeffizienter Bauweisen und Haustechnik, sowie der nachhaltige Umgang mit Regenwasser sowie Naturschutz bewertet.

Der Kriterienkatalog (Bewertungsbogen „Grüne Hausnummer“) ist der Begründung als Anlage beigefügt.

In der Gesamtbetrachtung wird sich das Areal, auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen, nach der Neugestaltung als adäquat begrünter Einzelhandelsstandort darstellen.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanzgebote

- Privates Pflanzgebot für Laubbäume II. Ordnung
Zur Gliederung und Beschattung der Parkflächen sowie zum raumoptischen Übergang, wird die Pflanzung von 19 heimischen Laubbäumen gemäß etwaiger Plandarstellung festgesetzt. Diese bilden Ersatz bzw. Ausgleich für entfernte Einzelbäume und Sträucher. Bei einem Pflanzausfall, sind Gehölze wertgleich zu ersetzen.

2.2.2 Gehölzrodung

- abschnittsweise Rodung von Sträuchern und einigen Einzelbäumen auf dem Vorhabengrundstück;
- Rodungsbefristung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres

2.2.3 Ansaat / gärtnerische Gestaltung

- Breitflächige Ansaat bzw. Pflanzung von Stauden oder Bodendeckern auf den Freiflächen im Grundstücksbereich
- Anteilige extensive Dachbegrünung (60 % der Dachfläche) mit Gräsern und Wildkräutern auf Substratschicht, von Dächern bis 15 Grad Dachneigung

Alle Anpflanzungen richten sich nach der Artenauswahlliste unter Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 5.2 des Bebauungsplanes.

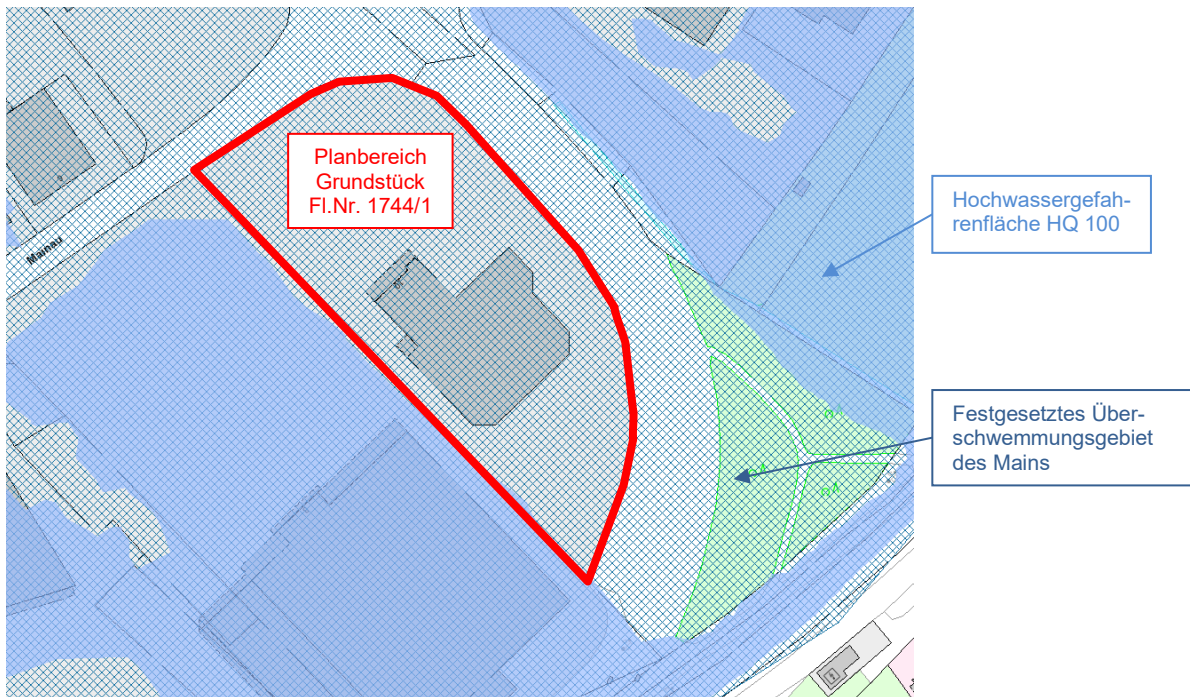
3 HINWEISE

3.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die vorgesehene Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter, muss rechtzeitig vor Baubeginn die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lichtenfels eingeholt werden.

Die Einleitung von Grund- und Quellwasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder einen Regenwasserkanal, wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

Das Vorhabengrundstück liegt unter Zugrundelegung der verfügbaren Geobasisdaten des Bayer. Landesamtes für Umwelt, innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mains (festgesetzt mit Verordnung vom 01.09.1958). Ausgehend von der Bestandssituation und den Grenzen der HQ₁₀₀-Hochwassergefahrenkarte, liegt das Areal jedoch faktisch „hochwasserfrei“. Dies wird durch nachstehende Abbildung untermauert, in der die HQ₁₀₀-Grenzen dargestellt sind.



Parzellarkarte mit Hochwasserbasisdaten¹⁷

Zum HQ₁₀₀:

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich verboten. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da das Gebiet aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten keinen Außenbereich mehr darstellt. Insoweit greift das Verbot nicht.

Hier liegt vielmehr der Fall des § 78 Abs. 3 WHG vor, die Änderung eines Bebauungsplans im festgesetzten Überschwemmungsgebiet in einem Gebiet, das § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Folglich ist nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen:

¹⁷ Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas



- ⇒ die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- ⇒ die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- ⇒ die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Das am Bauleitplanverfahren beteiligte Wasserwirtschaftsamt Kronach hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass diesen Kriterien durch die Vorhaben- bzw. Bauleitplanung entsprochen wird.

Damit stehen bezüglich des HQ_{100} der Änderung des Bebauungsplans keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegen. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht beeinträchtigt. Eine maßgebliche Veränderung der vorhandenen Geländeoberkanten im Zuge der geplanten Neuordnung des Vorhabengrundstückes erfolgt nicht, sodass sich bezüglich des vorhandenen Überschwemmungsschutzes keine Verschlechterungen ergeben. Nachteilige Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Der Vorhabenbereich liegt gemäß Hinweis des WWA Kronach innerhalb der Hochwassergefahrfläche HQ_{extrem} . Die Berechnung dieser Extremereignisse finden keinen Eingang in die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten, sodass die Restriktion des § 78a des WHG (grundsätzliches Verbot der Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten) nicht greift.

Allerdings stellen die Hochwassergefahren- und -risikokarten als Darstellung von sonstigen Plänen, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB, einen zu berücksichtigenden Belang in der bauleitplanerischen Abwägung, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden.



Luftbild mit Parzellarkarte mit Darstellung Überschwemmungsbereich bei HQ_{extrem} ¹⁸

¹⁸ Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas



Zum HQ_{extrem} :

Nach der Darstellung im GIS wird die Fläche im Falle eines extremen Hochwassers bis zu höchstens 50 cm überflutet. Für das Vorhaben wird bei dieser Überflutungshöhe daher keine Gefährdung für Leben und Gesundheit gesehen, da z.B. keine Wohnnutzung unterhalb der Wasserspiegelhöhe erfolgt. Hinsichtlich der Vermeidung erheblicher Sachschäden wird bei der nachrichtlichen Übernahme der HQ_{extrem} -Grenze, im Bebauungsplan ein Hinweis mit aufgenommen, der in Abhängigkeit von den Überschwemmungstiefen, Objektschutzmaßnahmen vorsieht.

Beispielhafte Darstellung einer mobilen Objektschutzmaßnahme bei Extremhochwasser:



Einbringung von mobilen Hochwasserschutzsystemen (Schotten) an Eingängen¹⁹

Zusätzlich wird von der Stadt Lichtenfels darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage im Bereich potenziell überschwemmungsgefährdeter Flächen, beim Eintritt von extremen Hochwassersituationen oder bei Versagen von Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. bei Deichbruch), Überflutungen des Plangebietes nicht vollkommen ausgeschlossen werden können. Deshalb besteht im derartigen Schadensfall grundsätzlich kein Ersatz- bzw. Haftungsanspruch gegenüber der Kommune oder den zuständigen Behörden.

3.2 Altlasten, Bodenschutz

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Lichtenfels oder das Wasserwirtschaftsamt Kronach zu informieren.

Im neu zu bebauenden Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (lehmige Talablagerungen) nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen

¹⁹ Quelle: Planungsbüro Wittig Architekten, Blücherstraße 6, 95303 Hof/Saale



und nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit fachgerecht zu verwerten.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial, sollten innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Parkplatzunterbau) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg, die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Für die oben genannten Punkte ist für die verschiedenen Bauphasen (Rückbau, Erschließung, Bebauung), auch angesichts der vermutlich geogen (eventuell anthropogen) erhöhten Hintergrundwerte, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs-/Entsorgungskonzept).

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Es wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, ein Fachbüro zu beteiligen.

3.3 Regenwasserbewirtschaftung

Bezugnehmend auf die Vorgaben für eine wassersensible Siedlungsgewinnung, ergehen Empfehlungen und Festsetzungen für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement.

Diese sehen einen Planhinweis vor, der die Verwendung eines versickerungsgünstigen Pflasterbelages für die Befestigung der Kundenstellplätze empfiehlt. Durch die Verwendung von Ökopflaster (z.B. Betonpflaster mit erhöhten Fugenanteil) wird sichergestellt, dass die flächenhaften Abflussbeiwerte reduziert werden können. Abflussspitzen können somit maßgebend minimiert werden. Voraussetzung hierfür ist die Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrundes.

Als weitere Maßnahme im Sinne einer ökologisch Regenwasserbehandlung, sollen nicht oder nur gering geneigte Flachdächer, anteilig mit einer extensiven Eingrünung versehen werden. Über die einzubringende Substratschicht ist eine Retention des auf der Dachfläche anfallenden Niederschlagswassers möglich.

4 EINGRIFFSREGELUNG

Der Bebauungsplan hat eine festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, von weniger als 20.000 m². Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig. Auf eine freiwillige Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verzichtet.



Zudem ergibt sich aufgrund der Bestandsituation faktisch keine Mehrversiegelung im Grundstücksbereich.

5 ARTENSCHUTZ

Der kleinräumige Geltungsbereich ist auf nur 1 Grundstück, mitten im baulich verdichteten Siedlungsraum der Stadt Lichtenfels, begrenzt. Zudem weist der gesamte Bereich durch die vorhandenen Nutzungen bzw. den Verkehr bereits erhebliche Störungen auf. Im Planungsgebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL²⁰ bekannt bzw. können im stark frequentierten innerörtlichen Bereich sowie aufgrund der Bestandssituation, ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes geschützter Tier- oder Vogelarten tritt somit nicht ein.

6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Bei der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“ wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, mit nahezu identischer Einzelhandelsnutzung auf dem Vorhabengrundstück, sind negative Umweltauswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung und die Neuordnung der Parkplatzanlagen nicht zu erwarten. Maßgebende bzw. negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Zu den Themen Hochwasser-, Natur- und Artenschutz, und deren materielle Anforderungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung, wird auf die vorstehenden Angaben hierzu verwiesen.

6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18 UVPG, gilt beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² (Nr. 18.6.2), eine Allgemeine Vorprüfungspflicht, sofern dieser im bisherigen Außenbereich errichtet wird.

Da es sich beim Planvorhaben um einen Nachverdichtungsraum im Stadtbereich von Lichtenfels handelt, ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

²⁰ Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert am 13. Mai 2013



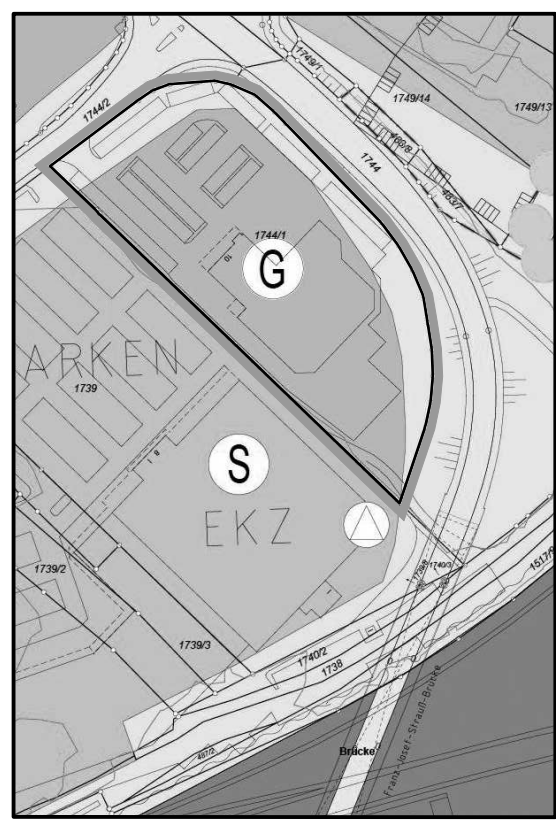
Anerkannt: Stadt Lichtenfels
 Andreas Hügerich, 1. Bürgermeister

ANLAGE BEGRÜNDUNG:

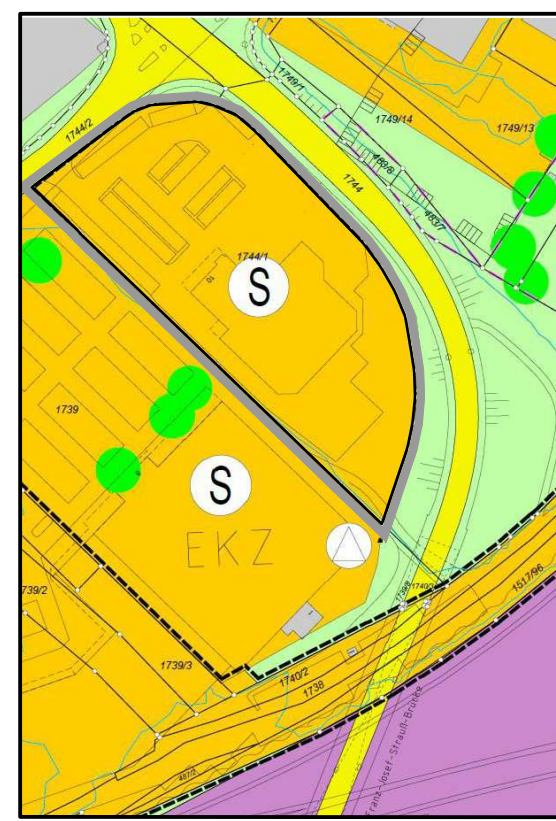
Anlage 1: Planentwurf Berichtigung Flächennutzungsplan

Anlage 2: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes

Anlage 3: Bewertungsbogen „Grüne Hausnummer“



Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



Berichtigung des Flächennutzungsplanes

BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT LICHTENFELS

IN VERBINDUNG MIT DER VORHABENBEZOGENEN
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES B38 "INNENSTADTENTLASTUNG III"

Planzeichenerklärung

- 1.1 Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel
- 1.2 Berichtigungsbereich Flächennutzungsplan

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Lichtenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.06.2021 die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.
2. Die Stadt Lichtenfels hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 16.05.2022 zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Lichtenfels, den

.....
Andreas Hügerich (1. Bürgermeister) (Siegel)
3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Lichtenfels, den

.....
Andreas Hügerich (1. Bürgermeister) (Siegel)

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

Ausfertigung

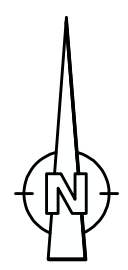
PLANVERFASSER:
.....

Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen

Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 04.05.2021 Ergänzt: 03.02.2022 Angepasst: 03.05.2022

M. 1 / 2500





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

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

Oktober 2020

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

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 m² 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 Kurzskizze 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 Auftraggeber 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 periodischen¹ 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, Verkaufsfläche² und Umsatzstärke erfasst.

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

² Differenziert nach Sortimenten auch innerhalb der einzelnen Betriebe (Teilflächenerhebung).

Weiterhin wurden sämtliche Betriebe aus dem periodischen Bedarfsbereich ab einer Verkaufsfläche von 300 m² (inkl. integriertem Ladenhandwerk oder sonstiger Kleinflächen) im übrigen Lichtenfelser Stadtgebiet (inkl. Ortsteile) aufgenommen.³ 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 m² erfasst. Die Betriebe waren nach den Merkmalen Branchenzugehörigkeit, Verkaufsfläche⁴ und Umsatzstärke zu erheben. Diese Bestandssituation wurde tabellarisch aufbereitet.

³ Der Erhebungsumfang wurde mit Vertretern der Lichtenfelser Stadtverwaltung (Sachgebiet 41 – Stadtplanung, Bau-recht und Verkehrswesen) sowie des Landratsamtes Lichtenfels abgestimmt.

⁴ Durchgeführt am 6., 8. und 9. Oktober 2020 (Stichtagserhebung).

- **Abgrenzung des Einzugsgebietes und Potenzialberechnung**

Unter der Berücksichtigung der projektrelevanten 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 Standorteigenschaften, der lokalen/regionalen Wettbewerbssituation, der geplanten Verkaufsflächenausstattung 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 Umsatzumverteilungen**

Ökonomische Auswirkungen:

Basierend auf den vorgenannten Untersuchungsschritten wurden sodann mit Hilfe einer komplexen Modellrechnung die zu erwartenden sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen 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 m² auf 1.400 m² 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) eingefasst 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.
- **Problemlose Zu- und Abfahrt** über die Mainau bzw. den Kreuzungsbereich Mainau/Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring möglich.



Blick auf vorgelagerte Kundenparkplätze und den Eingangsbereich in südöstlicher Richtung

Sichtbarkeit des Standortes

- Bedingt durch den im Bereich der Bahnüberführung auf höherem Niveau verlaufenden Hauptverkehrsträger 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 Hauptverkehrsträger Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring in nördlicher Richtung



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

Verkehrliche Erreichbarkeit

- Über den Hauptverkehrsträger 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, Bäcker gasse) ist über parallel zu den Straßenzügen verlaufende Fußwege sowie eine ampelgeregelt e Überque-

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 Ampelanlage 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 Gabelsberger 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 Lichtenfelser Kernstadt sowie der nördlich des Mains gelegenen Wohngebiete (Alte Coburger Straße/Erthalstraße).

Umfeldsituation

- Im näheren **nördlichen** Standortumfeld dominieren Einzelhandelsnutzungen (dm Drogeriemarkt, 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 Lichtenfelser 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).

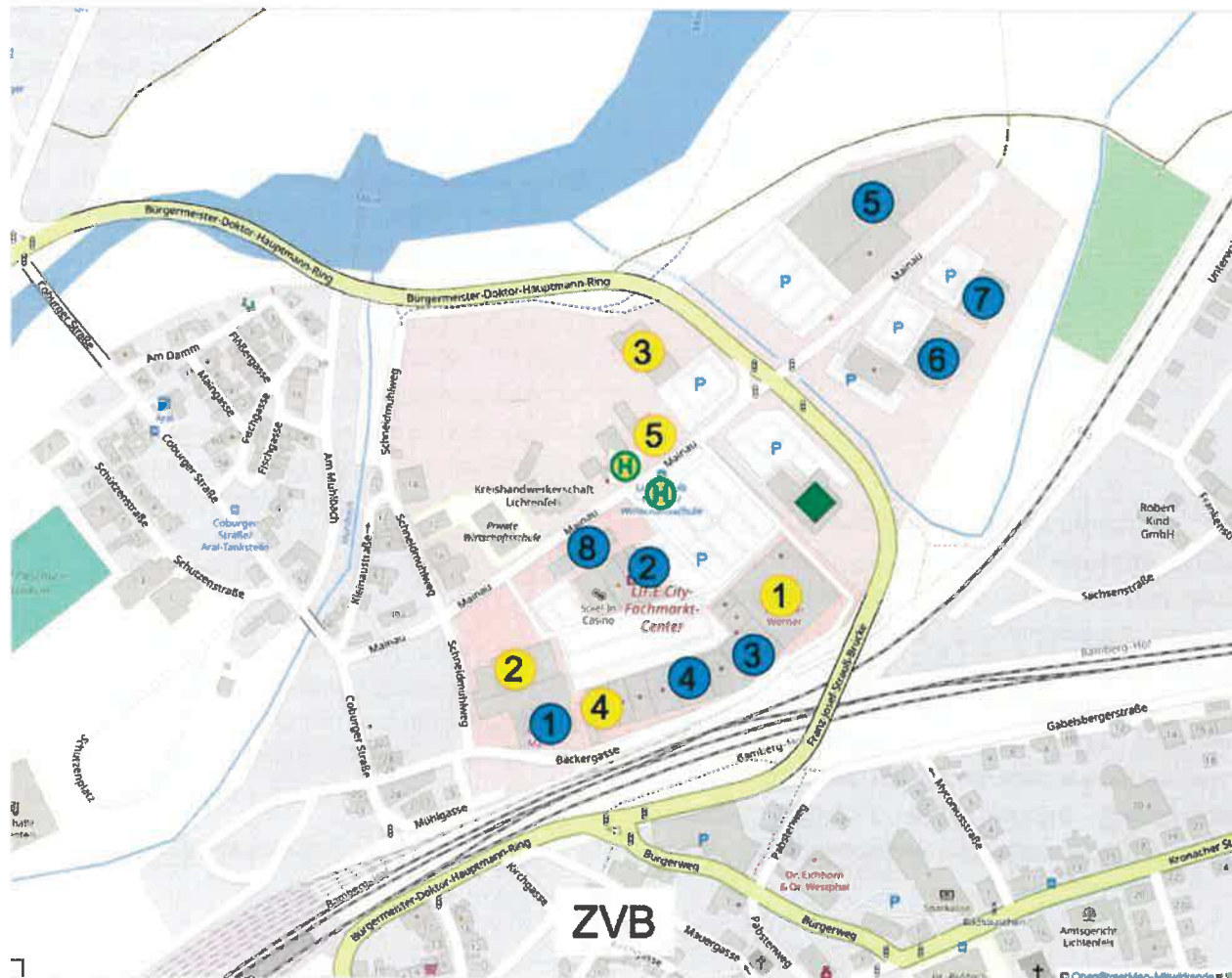
- Das direkte und nähere **westliche** Standortumfeld wird zum einen von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Fachmarktzentums City Center LIF.E (u.a. K und K Schuhcenter) und entlang der Straße Mainau (Sagasser Getränkemarkt) als auch von Mischnutzungen im Umfeld der Straße Mainau (u.a. IHK, Wirtschaftsschule) 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 Schneidmühlengeweg/Mainau einsetzt und die Bereiche im Umfeld der Coburger Straße prägt. Unter Ansatz einer noch fußläufig akzeptablen Echtwege-Distanz 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 Bäcker-gasse bzw. dem Einmündungsbereich 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 (Echtwege-Distanz)** 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.

Abbildung 1: Projektstandort und Umfeld



◆ Projektstandort Lidl, Lichtenfels, Mainau 10

Projektrelevanter Wettbewerb (In Auswahl):

- 1 E-Center Werner (inkl. Bäckerei Fuchs)
- 2 Aldi-Lebensmitteldiscounter
- 3 dm-Drogeriemarkt
- 4 Müller-Drogeriemarkt
- 5 Sagasser-Getränkemarkt

Sonstiger Einzelhandel (In Auswahl):

- 1 MediaMarkt Elektro-Fachmarkt
- 2 K&K Schuhcenter
- 3 AWG-Modemarkt
- 4 Depot
- 5 OBI Bau- und Gartenmarkt
- 6 KIK-Textil Diskont/Fressnapf-Tiermahrungsfachm.
- 7 Tedi-Kleinpreismarkt
- 8 Takko-Modemarkt

H ÖPNV-Haltestelle

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH Oktober 2020; Kartgrundlage: OpenStreetMap.org

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 Lichtenfelser Stadtgebiet über Hauptverkehrsträger Bgm.-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 Fachmarktzentrum 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 angrenzendes Fachmarktzentrum City Center LIF.E dank mehrjähriger Präsenz **im Kundenbewusstsein fest verankert.**

Schwächen:

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

kehrsträger Bgm.-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 Fachmarktzentrum City Center LIF.E sowie weiterer ausstrahlungstarker Anbieter (u.a. OBI, dm) auch die Tatsache, dass der LIDL-Markt im Zusammenspiel mit anderen Nahversorgungsanbietern 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 Angebotssituation 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 Verkaufsflächenangaben 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 m² 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 m² Verkaufsfläche im übrigen Gemeindegebiet aufgenommen.

3.1 LICHTENFELS

Zentraler Versorgungsbereich

Der Zentrale Versorgungsbereich reicht gemäß dem aktuell gültigen Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010⁵ 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 Pabstenweg 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 Berufsfachschule 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, Eldeko, 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 Fachmarktzentrums City Center LIF.E ‚zurückgegriffen‘ werden.

⁵ 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.⁶ Darüber hinaus finden sich noch punktuelle Angebote im Bahnhof (Zeitschriften, Tabak) bzw. an der Bamberger Straße (Frankenwald Confiserie).

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

Nahversorgungszentrum Kronacher Straße/ Zur Heide

Das Nahversorgungszentrum Kronacher Straße/Zur Heide befindet sich im Osten der Lichtenfelser 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 Fachmarktzentrams City Center LIF.E), einem dm-Drogeriemarkt und einem Sagasser Getränkemarkt ‚getragen‘ wird.

Im Süden des Lichtenfelser 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 Markgrafen-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 Stadteingang (Bamberger Straße) mit seinem recht umfangreichen Lebensmittel- und Drogeriewarensortiment zu verweisen.

3.2 Bad Staffelstein

Zentraler Versorgungsbereich

Lt. gültigem Einzelhandelsentwicklungskonzept⁷ 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 Versorgungsbereich in etwa von der Einmündung der Jahn- 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

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

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-Riese-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 Bauersgasse, 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 Lebensmittel-discounter Norma und Aldi, ein Rewe-Supermarkt (inkl. Bäckerei Fuchs), ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie ein kleiner Mark-

graf-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, Bauersgasse und Lichtenfelser Straße übernimmt.

Nahversorgungsbereich West

Der Nahversorgungsbereich West befindet sich im Südwesten des Bad Staffelseiner Stadtgebietes und umfasst den westlichen Abschnitt der Bamberger Straße vom Äußeren Frankenring 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.

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 Plärrer 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, Konditorei 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 Wohlfühloase‘ (auf Teilflächen Süßwaren und Kosmetikprodukte), der Eulen Apotheke (beide am Plärrer 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 verkehrsorientierten 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. Ofr.

	Periodischer Bedarf ¹⁾
	Verkaufsfläche in m ² (z.T. gerundet)
Zentrale Versorgungsbereiche/sonstige Angebotslagen	
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. Ofr.	1.000
übriges Gemeindegebiet Michelau i. Ofr.	2.375
ZVB Bad Staffelstein	2.650
NVB Ost u. West Bad Staffelstein	4.050

-Rundungsdifferenzen möglich-

¹⁾ 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**.

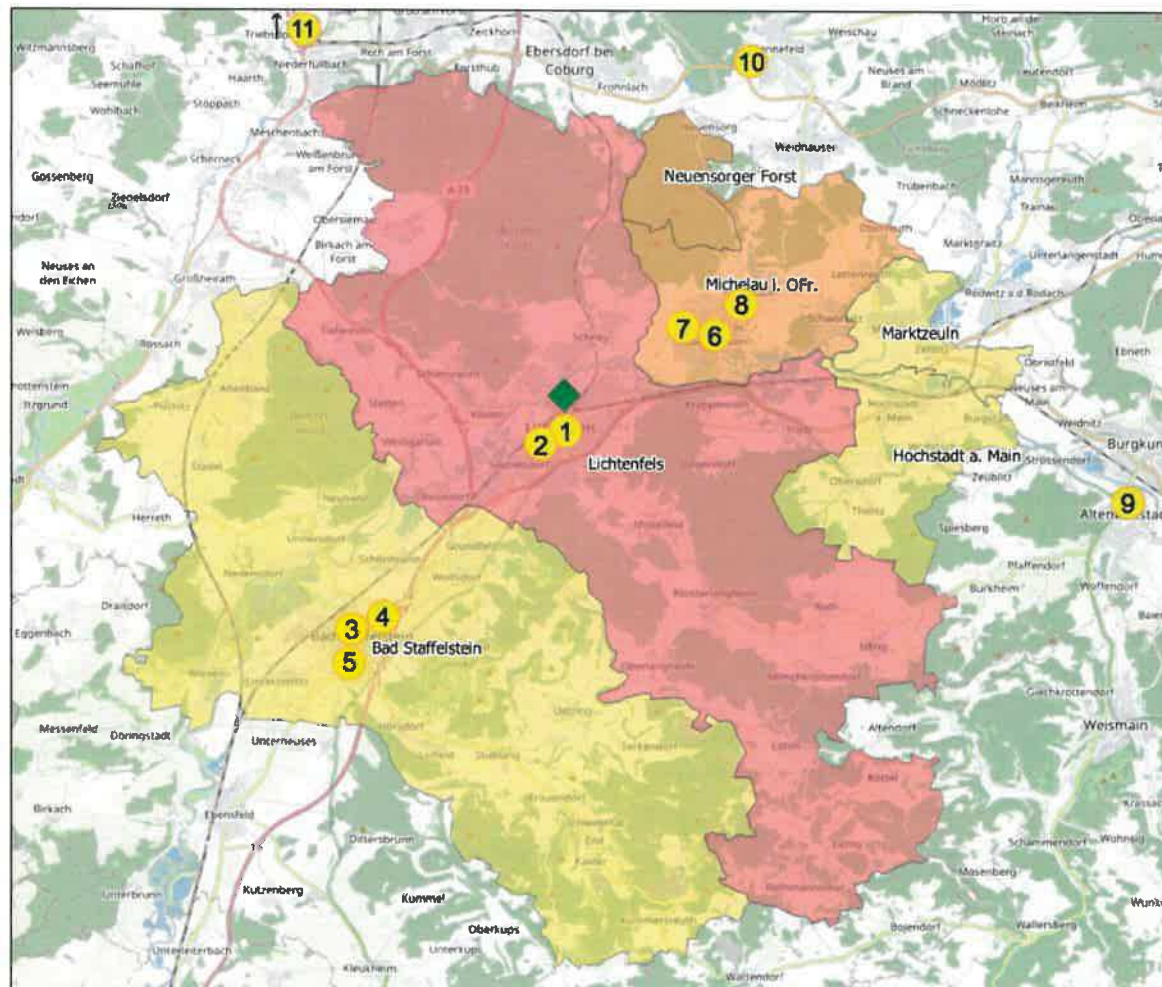
In der **Zone 2 (Naheinzugsgebiet)** ist die Gemeinde Michelau i. Ofr. mit rd. **6.400 Einwohnern** enthalten.

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 Innenstadt 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.org

Zone	Einw.	Haush.	EH-KK Index	EH-KK Mio.	EH-KK %	
1	20.133	9.245	95,0	113,0	47,4	
2	6.386	3.033	96,0	36,2	15,2	
3	13.584	5.792	97,3	78,0	32,7	
Potenzialreserve 5 %:					11,4	4,8
Σ	40.083	18.070	95,9	238,7	100,0	

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 Wirkungsanalyse eine Aufteilung vorgenommen worden, die sich an Flächenerhebungen anderer vergleichbarer LIDL-Standorte orientiert.

Die **Brutto-Umsatzerwartung** des zu erweiternden LIDL-Marktes basiert auf den Standorteigenschaften, der lokalen und regionalen Einzelhandelssituation (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	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatz- erwartung ¹⁾	ca. Flächen- produktivität
		in m ²	in Mio. Euro	in Euro/m ²
periodischer Bedarf gesamt (Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf wie Zeitschriften u. Schnittblumen)		1.112	8,60	7.700
aperiodischer Bedarf gesamt		304	1,70	5.600
Insgesamt		1.416	10,30	7.300

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ 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 m²** einer durchschnittlichen Raumleistung von **rd. 7.300 Euro/m²** über sämtliche Warengruppen (vgl. Tabelle 2) bzw. **rd. 7.700 Euro/m²** 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 notwendigen 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 LIF.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

Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2019	Einwohner	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		
Zone/Gebietseinheit	absolut	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Zone 1 Kerneinzugsgebiet (Stadt Lichtenfels)	20.133	50,2	57,1	55,9	113,0	11,0	6,30	2,2	1,24
Zone 2 Nahereinzugsgebiet (Gemeinde Michelau i. Ofr.)	6.386	15,9	18,3	17,9	36,2	6,0	1,10	1,2	0,22
Zone 3 Ferneinzugsgebiet (Stadt Bad Staffelstein, Gemeinden Hochstadt a. Main, Marktzeuln)	13.564	33,8	39,4	38,6	78,0	2,9	1,13	0,6	0,22
Potenzialreserve 5 %			5,7	5,6	11,4	1,2	0,07	0,3	0,02
Gesamt	40.083	100,0	120,6	118,1	238,7	7,1	8,60	1,4	1,70

Rundungsdifferenzen möglich

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2020

Da LIDL am Standort Mainau 10 bereits mehrjährig mit einem Markt auf 800 m² Verkaufsfläche vertreten ist und das Projekt eine **Erweiterung an einem Bestandsstandort** darstellt, ist für die Auswirkungsanalyse lediglich auf den **neu hinzukommenden Verkaufsflächenzuwachs** 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

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

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2020

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

Zone/Gebiets Einheit	Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2019	Einwohner	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		
		absolut	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Zone 1 Kerneinzugsgebiet (Stadt Lichtenfels)		20.133	50,2	57,1	55,9	113,0	4,9	2,80	1,0	0,55
Zone 2 Naheinzugsgebiet (Gemeinde Michelau i. Ofr.)		6.386	15,9	18,3	17,9	36,2	2,1	0,38	0,4	0,08
Zone 3 Ferneinzugsgebiet (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
Gesamt		40.083	100,0	120,6	118,1	238,7	3,0	3,67	0,6	0,73

Rundungsdifferenzen möglich

© SK Standort & 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 LICHTENFELS-Bad 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 Schultern‘ 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 vorlagen bzw. recherchiert werden konnten.

6.1 Umsatzumverteilungen

(Siehe Tabelle 6, S. 27)

Aufgrund der nahezu ausschließlich 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 m² 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 m², 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 Versorgungsbereichen bzw. Einzelhandelslagen generiert

werden. Je nach Entfernung und Wettbewerbsstärke bzw. Betriebstyp fallen die Umsatzumverteilungsquoten 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 Fachmarktzentnums City Center LIF.E (Mainau), 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 Fachmarktzentnums City Center LIF.E entfallen. Die ‚Betroffenheit‘ des benachbarten E-Center-Supermarktes erklärt sich auch dadurch, dass Lebensmitteldiscounter 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 Fachmarktzentnums City Center LIF.E) und dm im nördlichen Standortumfeld die erhöhte Attraktivität eines erweiterten LIDL-Marktes in gewissem Umfang ‚zu spüren‘ 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 Fachmarktzentnum 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 Fachmarktzentnums profitieren. Für das direkt westlich benachbarte E-Center Werner, das als großer Supermarkt ein ‚Schwergewicht‘ nicht nur innerhalb des Fachmarktzentnums sondern auch im gesamtstädtischen 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 verkehrsalso auch nahpotenzialorientierten Standortlage, die sich in entsprechenden Kundenfrequenzen ausdrückt, dürfte diese Umsatzumverteilungsquote 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 Umsatzumlenkungen 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 Umsatzumlenkungen auf **max. 2,3 % (0,13 Mio. Euro)**. Diese trotz der Nähe zum Projektstandort niedrige Umsatzumlenkungsquote ist zum einen der Tatsache geschuldet, dass im Zentralen Versorgungsbereich kein typgleicher oder typähnlicher Wettbewerber agiert, der als möglicher ‚Hauptadressat‘ von Umsatzumlenkungen 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 nennenswerte Umorientierung 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 Umsatzumlenkungen 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, Saggasser und Rewe ‚getragen‘ werden, belaufen sich die gutachterlich berechneten Umsatzumlenkungsquoten 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 Umsatzumlenkungen in der Größenordnung von **max. 0,8 % (0,18 Mio. Euro)** betreffen die discountorientierten Angebotsstrukturen in den

Nahversorgungsbereichen Ost und West⁸ 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‘ 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 Umsatzzumlenkungsquoten 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.

⁸ Aufgrund der zu geringen Anzahl von Betrieben im Nahversorgungsbereich West konnte aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Einzelausweisung möglicher Umsatzzumlenkungsquoten vorgenommen werden.

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

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

-Rundungsdifferenzen möglich-

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

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

© 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 Versorgungsbe- reich** 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 **Nahversorgungszentrums 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 leistungsfähig ‚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 m² **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

Redaktionsschluss: 30. Oktober 2020

Bildquelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Oktober 2020

Karten erstellt mit Microsoft Powerpoint unter Verwendung von Kartenmaterial von [Openstreetmap.org](https://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 | E-Mail: 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
Einsatz nachhaltiger Baustoffe		20	20
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
Einsatz regenerativer Energien		20	20
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	Erdwärmenutzung oder Wärmepumpe	8	8
B8	Kühlung mit Wärmerückgewinn	6	6
Energieeffiziente Bauweise und Haustechnik		15	20
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	Heitzleitungen 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
Nachhaltiger Umgang mit Regenwasser		10	10
D1	Regenwassernutzung 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
Naturschutz am Haus und im Garten		14	30
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
Sonderpunkte zur Berücksichtigung des Gebäudealters bzw. Gartengröße		0	
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!