



**Projektunterlagen**  
**für die landesplanerische und städtebauliche Bewertung**  
**eines großflächigen Lebensmittelmarktes**

**in**

**96135 Stegaurach, Alte Bundesstraße 1 – 9**  
**(Gemarkung Stegaurach, Teilflächen aus Flurst.-Nr. 597, 598, 600)**

Neunkirchen a. Sand, den 26.05.2026



## 1. Projektträger

Karl und Jakob Immler EGbR  
Leutkircher Str. 50  
88316 Isny im Allgäu

## 2. Art und Betriebsform des Vorhabens

Der Projektträger beabsichtigt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgung“ (Satzungsbeschluss am 22.02.2000) liegenden Einzelhandelsflächen neu zu ordnen, um den Einkaufsstandort zu revitalisieren. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit des Nahversorgungsschwerpunkts, die aufgrund einer absehbaren Verschärfung des Wettbewerbs und veränderter Verbrauchererwartungen künftig nicht mehr gegeben ist, wiederherzustellen. Damit soll der seit 25 Jahren eingeführte Versorgungsstandort mittel- und längerfristig gesichert werden.

Im Rahmen dieses Vorhabens muss auch der Zuschnitt der Grundstücksflächen des Nahversorgungszentrums angepasst werden, da durch eine neue öffentliche Zufahrtsstraße in das Areal Teilflächen wegfallen bzw. die geplanten neuen Nutzungen zusätzliche Grundstücksflächen benötigen.

Die Gebäude des bestehenden REWE-Markts sowie des separaten REWE-Getränkemarkts werden abgerissen und durch einen optisch ansprechenden Neubau ersetzt. Die bisherige Fläche des NORMA-Marktes wird nach dem Auszug des Mieters frei und soll durch einen Drogeriemarkt neu belegt werden. Auf den Flächen eines früher bestehenden Schlecker-Drogeriemarktes haben sich seit Jahren die auf den Verkauf und die Reparatur und Wartung von Kaffeevollautomaten spezialisierte Firma KaffeeTechnik Seubert (ca. 110 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche) und Hansi's Imbiss (ca. 40 m<sup>2</sup> Gastraumfläche) angesiedelt. Bei den beiden letztgenannten Kleinflächen wird sich nichts ändern.



### 3. Umfang des Vorhabens/Sortimentsgestaltung

Im Jahr 2000 wurden auf dem Grundstück in Stegaurach, Alte Bundesstraße 1 – 9 (Gemarkung Stegaurach, Flurst.-Nr. 600) in einem langgestreckten Gebäuderiegel die folgenden Märkte mit den genannten Verkaufsflächen genehmigt und eröffnet (Reihenfolge von Süd nach Nord):

- REWE-Getränkemarkt, 456 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- REWE-Vollversorgermarkt incl. Bäckerei und Metzgerei in der Vorkassenzone, 881 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- NORMA-Lebensmitteldiscounter, 769 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schlecker-Drogeriemarkt, 172 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Im Jahr 2007 wurde die Erweiterung des REWE-Getränkemarktes um 306 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt.

Die genehmigten Verkaufsflächen betragen seitdem:

- REWE-Getränkemarkt, 762 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- REWE-Vollversorgermarkt incl. Bäckerei und Metzgerei in der Vorkassenzone, 881 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- NORMA-Lebensmitteldiscounter, 769 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schlecker-Drogeriemarkt, 172 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Nahversorgungszentrum gesamt, 2.584 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung (Satzungsbeschluss am 30.01.2001) setzt folgende Verkaufsflächenobergrenzen fest:

- Lebensmittel (Vollsortimenter) mit Metzger, Bäcker, Lebensmittel, Getränkemarkt ca. 1.200 m<sup>2</sup>
- Lebensmittel (Trockensortimenter) ca. 700 m<sup>2</sup>

Die Abweichungen zu den genehmigten Verkaufsflächen resultieren daraus, dass seinerzeit die Kassenzonen und der Windfang im Baugenehmigungsverfahren noch nicht den Verkaufsflächen zugerechnet wurden. Das Baufeld des ehemaligen Schlecker-Drogeriemarktes ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

Da sich der Zuschnitt des Vorhabengrundstücks durch die bereits realisierte öffentliche Straße und den Zukauf von ca. 2.000 – 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche hinter dem bisherigen Vollversorgermarkt und Getränkemarkt ändert, soll der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ geändert und der Geltungsbereich erweitert werden. Der nördliche Teil des neu gebildeten Grundstücks mit dem bisherigen Lebensmitteldiscounter und dem ehemaligen Drogeriemarkt soll als Gewerbegebiet



nach § 8 BauNVO festgesetzt werden, der südliche Teil, in dem der neue REWE-Vollversorgermarkt gebaut werden soll, als sonstiges Sondergebiet nach § 11 III BauNVO.

Die Verkaufsfläche des künftigen REWE-Vollversorgermarktes, in dem künftig alle Sortimente einschließlich der Getränke in einem zusammenhängenden Verkaufsraum vereint werden, soll bei 2.000 m<sup>2</sup> liegen.

Hinzu kommt ein Bäckereicafé in der Vorkassenzone mit einer Verkaufs- und Gastraumfläche von ca. 150 m. Davon entfallen ca. 70 m<sup>2</sup> auf das Ladenhandwerk, d. h. den Teil der Fläche, der für Kunden zugänglich ist und dem Verkauf dient, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation und Laufwege. Die übrigen 80 m<sup>2</sup> Fläche sind für die gastgewerbliche Nutzung vorgesehen.

Als neue Nutzung im Bereich des Sondergebietes nach § 11 III BauNVO soll eine Elektroladestation für Pkw's errichtet werden.

Da der Mieter NORMA auf ein in der Nähe gelegenes Grundstück umsiedeln wird, soll die bisherige Fläche des Lebensmitteldiscounters im künftigen Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO durch einen Drogeriemarkt (Betreiber noch offen) belegt werden, dessen Verkaufsfläche bei ca. 750 m<sup>2</sup> liegen wird.



# Häfner Standort Entwicklung

Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ und ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans



Kartengrundlage: Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ der Gemeinde Stegaurach



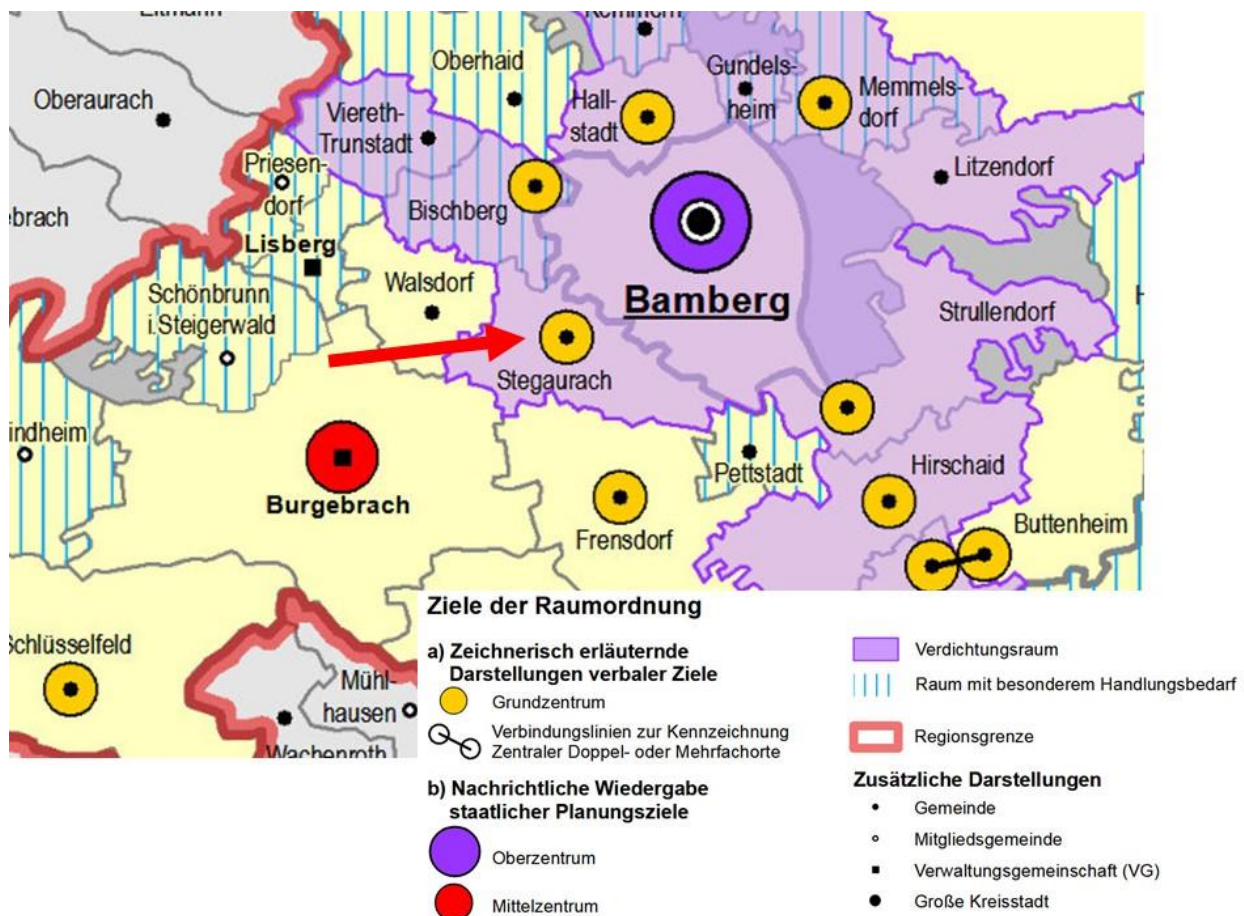
## 4. Lage des Vorhabens

### a. Standortgemeinde

Die im Landkreis Bamberg gelegene, unmittelbar südwestlich an die kreisfreie Stadt Bamberg angrenzende Gemeinde Stegaurach (6.885 Einwohner, Stand 31.12.2024 lt. Bayerisches Landesamt für Statistik) ist lt. dem Landesentwicklungsprogramm Bayern dem Verdichtungsraum Bamberg zuzuordnen. Im Regionalplan Oberfranken-West ist Stegaurach als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Gemeindehauptort Stegaurach ist mit den Ortsteilen Debring und Unteraurach zu einer Siedlungseinheit mit einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 2.600 m und einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 550 m verschmolzen. In diesem zusammenhängend bebauten Siedlungsband entlang des Aurachtals lebt ca. 70% der Gemeindebevölkerung.

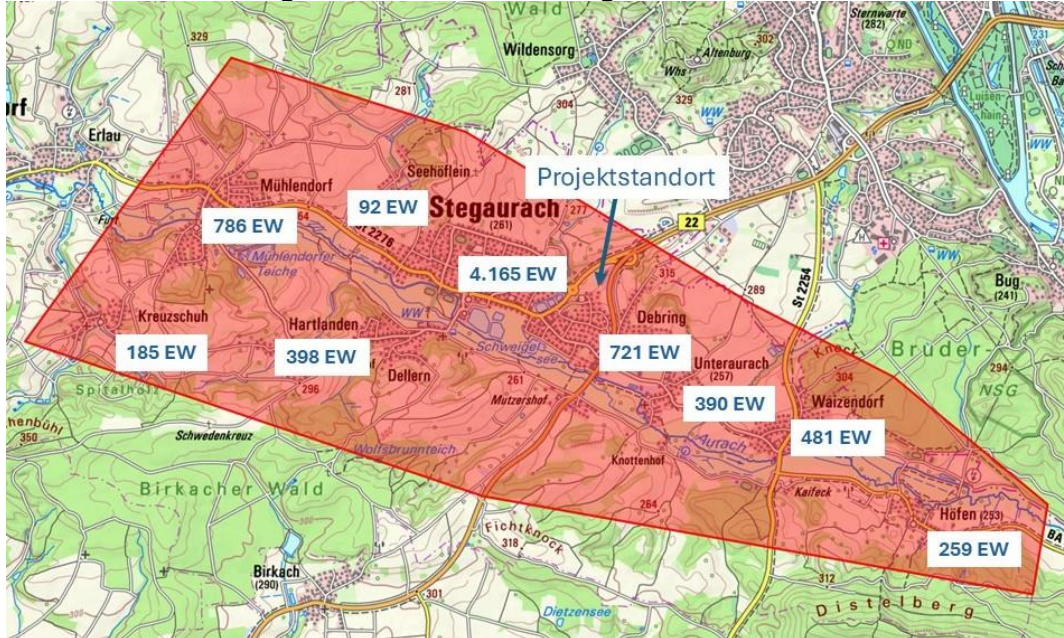
### Zentralörtliche Stellung von Stegaurach



Karte: Regionalplan-Oberfranken-West



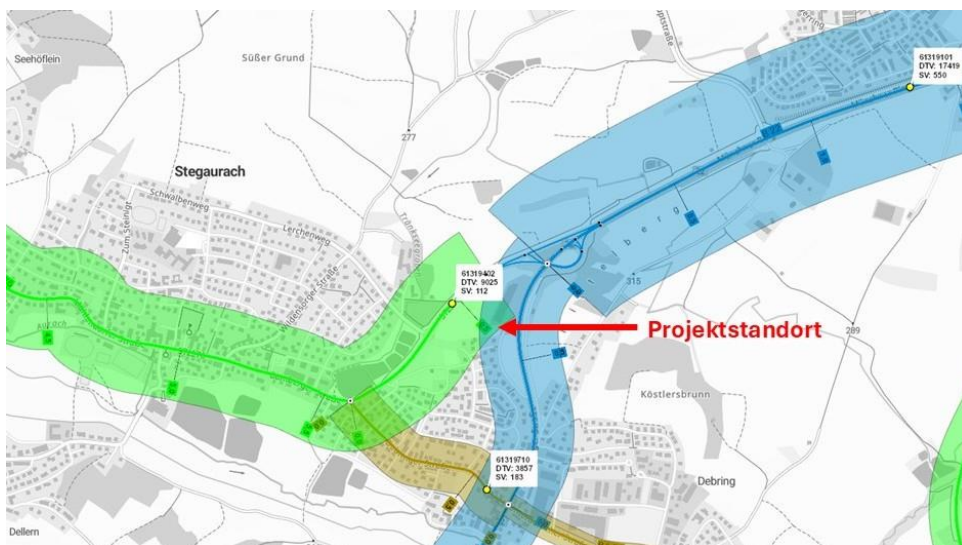
## Einwohnerverteilung in der Gemeinde Stegaurach



Karte: Bayernatlas, Einwohnerzahlen von 2020 lt. eigener Fortschreibung der Gemeinde Stegaurach

Die Hauptverkehrsachsen in Stegaurach sind die von Bamberg kommende Bundesstraße 22, die den Ortsteil Debring in Nord-Süd-Richtung durchschneidet, sowie die Staatsstraße 2276, die nördlich von Debring von der Bundesstraße abzweigt, durch den Kernort von Stegaurach führt und weitere kleinere Gemeinden im Aurachtal (Walsdorf, Lisberg, Priesendorf) an das Oberzentrum Bamberg anbindet.

## Verkehrsmengen auf den Hauptverkehrsstraßen in Stegaurach



Karte: <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis&client=core&language=de>  
Datengrundlage: Straßenverkehrszählung 2021



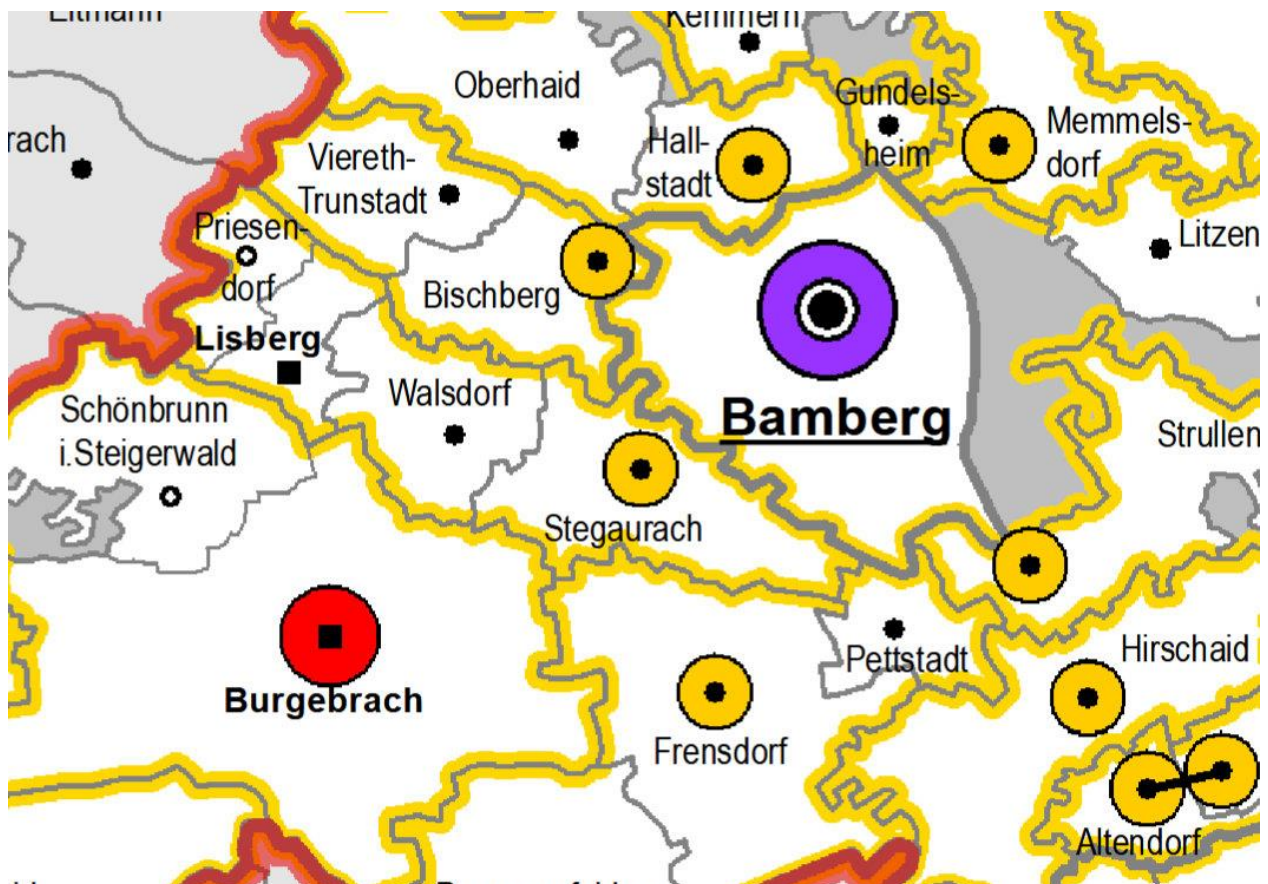
# Häfner Standort Entwicklung

Auf der Karte zur Straßenverkehrszählung 2021 erkennt man, dass an der Verzweigung der Bundesstraße 22 und der Staatsstraße 2276 der größere Teil der von Bamberg kommenden Fahrzeuge auf die Staatsstraße, d.h. in Richtung des Ortszentrum Stegaurach und der sich anschließenden Aurachtalgemeinden abzweigt.

Der im Regionalplan Oberfranken-West festgesetzte Nahbereich des Grundzentrums Stegaurach orientiert sich ebenfalls an der Topographie des Aurachtals und an der Staatsstraße 2276 als wichtiger Verkehrsachse. Zum Nahbereich zählen

- die Gemeinde Stegaurach (6.885 Einwohner),
- die Gemeinde Walsdorf (2.639 Einwohner),
- die Gemeinde Lisberg (1.722 Einwohner),
- die Gemeinde Priesendorf (1.469 Einwohner).

Nahbereich des Grundzentrums Stegaurach



Karte: Regionalplan Oberfranken-West



## b. Städtebauliche Integration

Das Grundstück des Vorhabens grenzt unmittelbar nördlich an das zum Hauptort Stegaurach zählende Wohnbaugebiet Neuaurach an, das in den vergangenen Jahrzehnten einer der Schwerpunkte der Wohnbautätigkeit im Gemeindegebiet war.

### Lage des Vorhabenstandorts



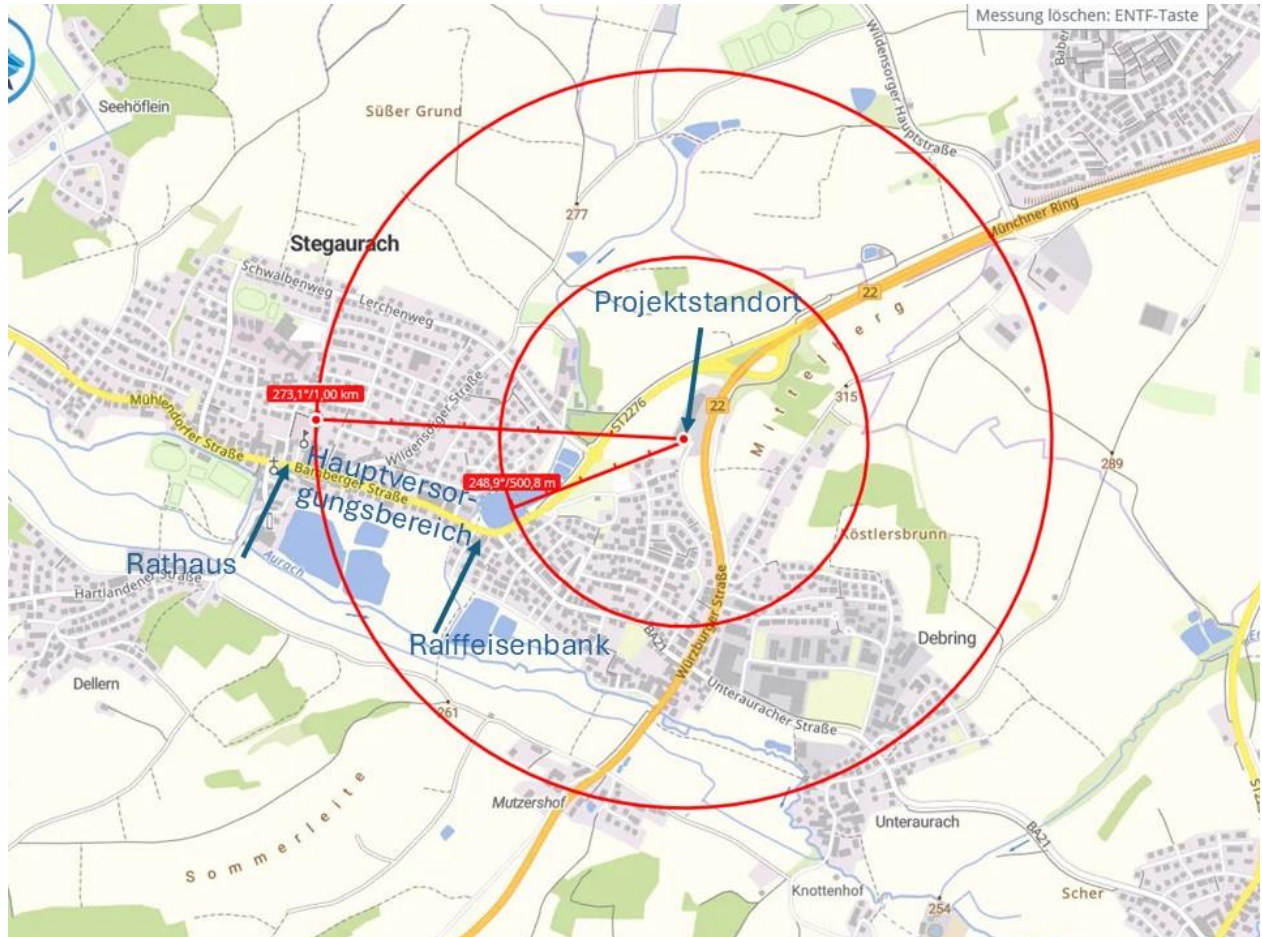
Luftbild: Bayernatlas

Der innerörtliche Hauptversorgungsbereich von Stegaurach, der sich entlang der Bamberger Straße (Staatsstraße 2276) etwa von der Raiffeisenbank (Raiffeisenplatz 1) bis zum Rathaus (Bamberger Str. / Ecke Schulstr.) erstreckt, liegt 600 – 1.100 m Luftliniendistanz vom Vorhabenstandort entfernt.

In einem 500 m-Umkreis liegen das gesamte seit den 1980-er Jahren entstandene Neubaugebiet Neuaurach, der östliche Randbereich des eigentlichen Kernorts sowie der nördliche Teil des Ortsteils Debring. Erweitert man den Nahbereich auf einen 1.000 m-Umkreis, so liegen darin der überwiegende Teil des Gemeindehauptorts, der Ortsteil Debring und Teilbereiche des Ortsteils Unteraurach.



## Nahbereich des Vorhabenstandorts



Karte: Bayernatlas

Neben der räumlichen Distanz ist die verkehrliche Anbindung eines Nahversorgungsstandorts maßgeblich für dessen städtebauliche Integration. Darauf wird im Folgenden näher eingegangen.

## 5. Verkehrliche Erschließung

### a. Kfz-Verkehr

Eine entscheidende Verbesserung für die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts an das Ortszentrum und das gesamte Einzugsgebiet brachte die am 27.06.2025 für den Verkehr freigegebene neue Marktstraße, die den Standort der Märkte an der Alten Bundesstraße direkt an die Staatsstraße 2276 anbindet.

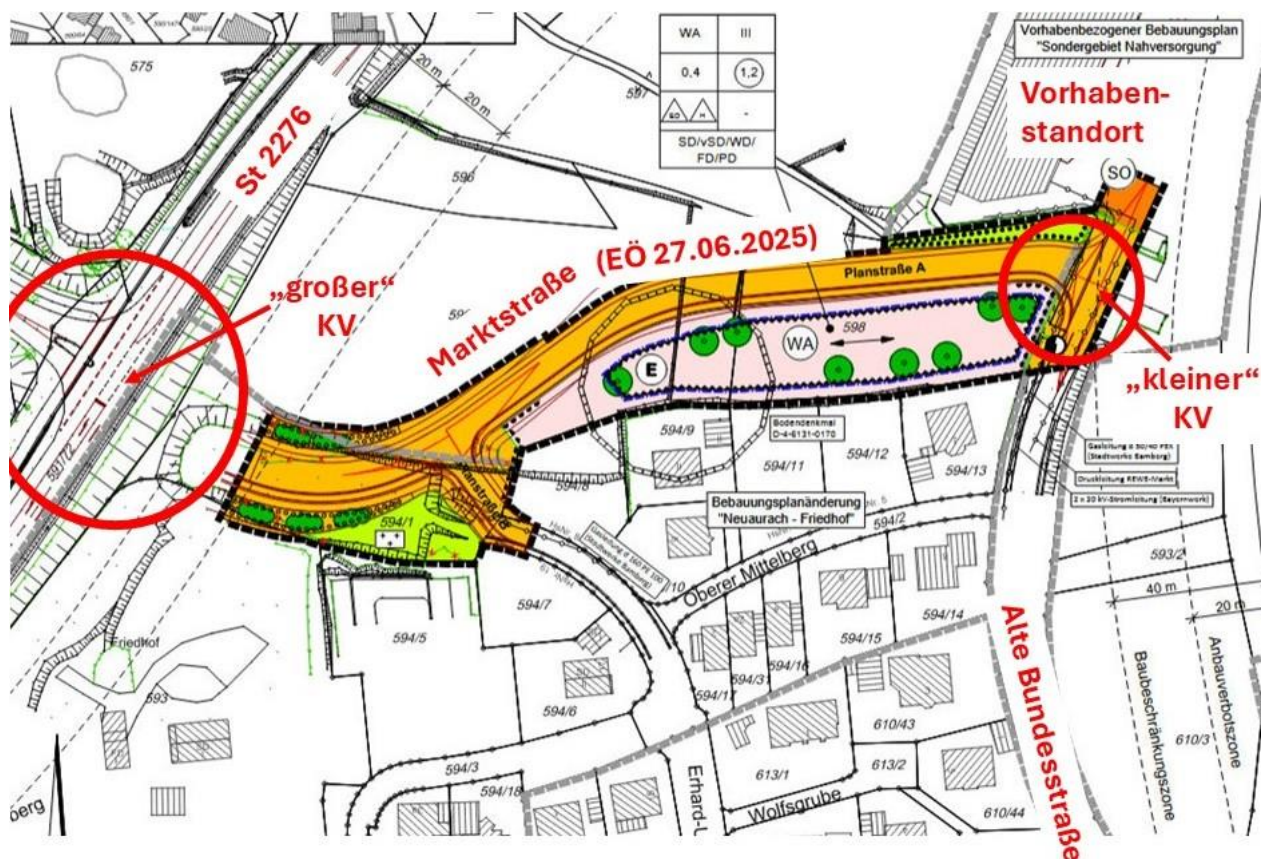


In der Mitteilung der Gemeinde Stegaurach heißt er hierzu: „Mit der Eröffnung der neuen Marktstraße wurde ein lang geplantes und wichtiges Infrastrukturprojekt mit Gesamtkosten von rund 4 Millionen Euro umgesetzt. Die Gemeinde und die Bürger erwarten eine große Verbesserung in der Nahversorgung und vor allem der Verkehrssituation. Mit dem Projekt wurde das Nahversorgungszentrum mit zwei neuen Kreisverkehren direkt angebunden. Damit entfällt die Anfahrt über die viel befahrene Kreuzung an der der B22. Das entlastet die stark frequentierte Debringer Kreuzung und erleichtert somit die Anfahrt zu den Märkten deutlich.“

(<https://www.stegaurach.de/buergerservice/aktuelles/marktstrasse-offiziell-eroeffnet> )

Grundlage dieser Infrastrukturmaßnahme war der Bebauungsplan Mittelberg, für den am 11.12.2021 der Satzungsbeschluss erfolgte. Abweichend vom Bebauungsplan wurden die Verknüpfungspunkte mit der Staatstraße 2276 und der Alten Bundesstraße nicht als Kreuzungen, sondern Kreisverkehre ausgebildet.

Verbesserte Anbindung an den Ortskern durch die neue Marktstraße



Kartengrundlage: Bebauungsplan Mittelberg, Satzungsbeschluss vom 11.12.2021



# Häfner Standort Entwicklung

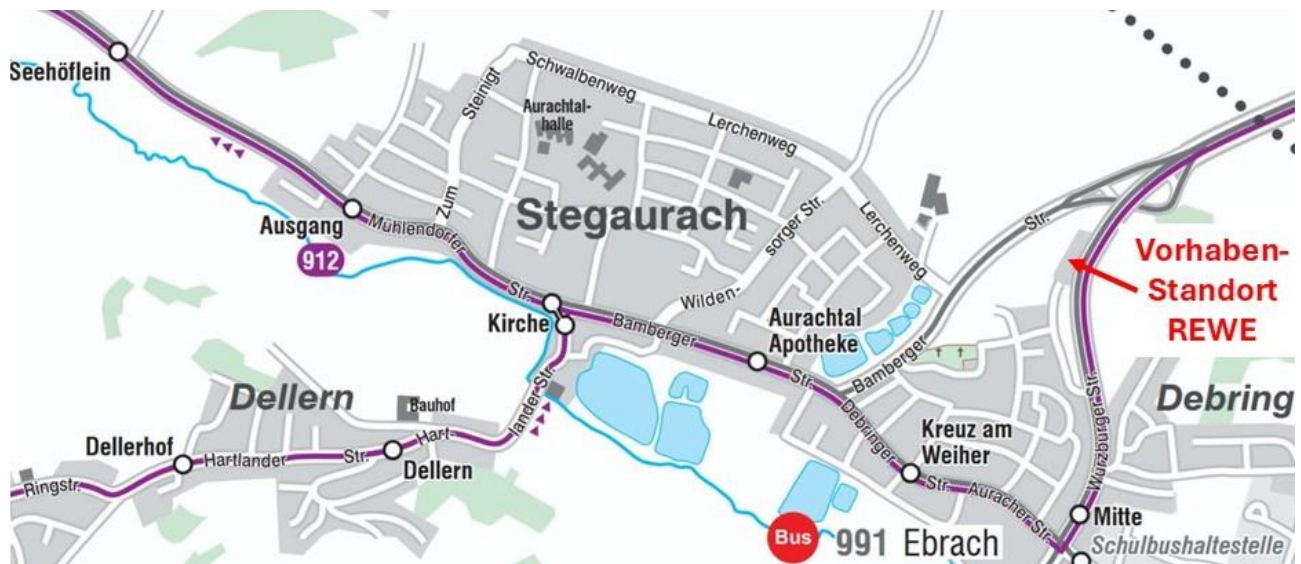
Vom kleineren der beiden neuen Kreisverkehrsanlagen wird künftig eine kurze Stichstraße weiter nach Osten führen. Am Ende dieser Stichstraße gelangt man nach links auf die Parkplatzanlage des REWE-Neubaus und des Drogeriemarktes, nach rechts auf das Grundstück des geplanten NORMA-Neubauvorhabens. Die genaue Ausgestaltung der Grundstückszufahrten befindet sich noch in Abstimmung.

Mit dem Bau der Marktstraße verfolgt die Gemeinde auch das Ziel, die Alte Bundesstraße, die bis vor wenigen Wochen als Sackgasse am Vorhabenstandort endete, vom Kunden- und Lieferverkehr zu den Märkten zu entlasten. Vom Ausbaustand entspricht die Alte Bundesstraße eher einer Wohngebietsstraße mit einseitiger Wohnbebauung. Das NORMA-Vorhaben soll je eine Zufahrt im Süden von der Alten Bundesstraße und im Norden vom neuen Kreisverkehr erhalten.

## b. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Stegaurach ist insbesondere durch die Stadtbuslinie 912 an das Bamberger Stadtbusnetz angebunden. Diese Linie wird Montag – Freitag zwischen 7 und 19 Uhr stündlich bedient. Die vom Vorhabenstandort aus nächstgelegenen Haltestellen sind Stegaurach Kreuz am Weiher und Debring-Mitte, beide ca. 600 m Luftlinie entfernt, d. h. außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit.

### ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandorts



Karte: [https://www.vgn.de/media/stadtverkehr\\_bamberg.pdf](https://www.vgn.de/media/stadtverkehr_bamberg.pdf)



Die übrigen Buslinien des Regionalverkehrs, die das weitere Umland von Bamberg erschließen, fahren seltener und dienen hauptsächlich dem Schülerverkehr. Für den Einkaufsverkehr in der Gemeinde Stegaurach haben sie kaum eine praktische Relevanz.

## **c. Fußgänger- und Fahrradverkehr**

Die Erreichbarkeit eines Nahversorgungsstandorts für den Fußgänger- und Fahrradverkehr hängt neben der Distanz auch von der Topographie sowie der Attraktivität und Sicherheit der Fuß- und Radwegeverbindungen ab.

Hier ist zunächst festzustellen, dass der Vorhabenstandort auf einem Höhenrücken ca. 17 m höher liegt als das im Aurachtal gelegene Ortszentrum an der Bamberger Straße. Nicht nur für Einzelhandelsansiedlungen, sondern auch für Wohngebietsausweisungen standen keine ausreichenden bebaubaren Grundstücksflächen in Tallage zur Verfügung. Fast alle neueren Wohngebiete, in denen heute ein Großteil der Bevölkerung des Kernorts lebt, wurden an den Talflanken nördlich des Aurachtals ausgewiesen. Aufgrund dieser Besonderheiten der Topographie reduziert sich der fußläufig erschließbare Einzugsbereich des Vorhabenstandorts weitgehend auf die Baugebiete Neuaurach. Von dort gelangt man sicher und bequem über Wohngebietsstraßen zum Standort der Märkte. Die im Juni 2025 neu eröffnete Erschließungsspanne zur Staatsstraße 2276 ist durchgehend mit einem Gehweg ausgestattet.

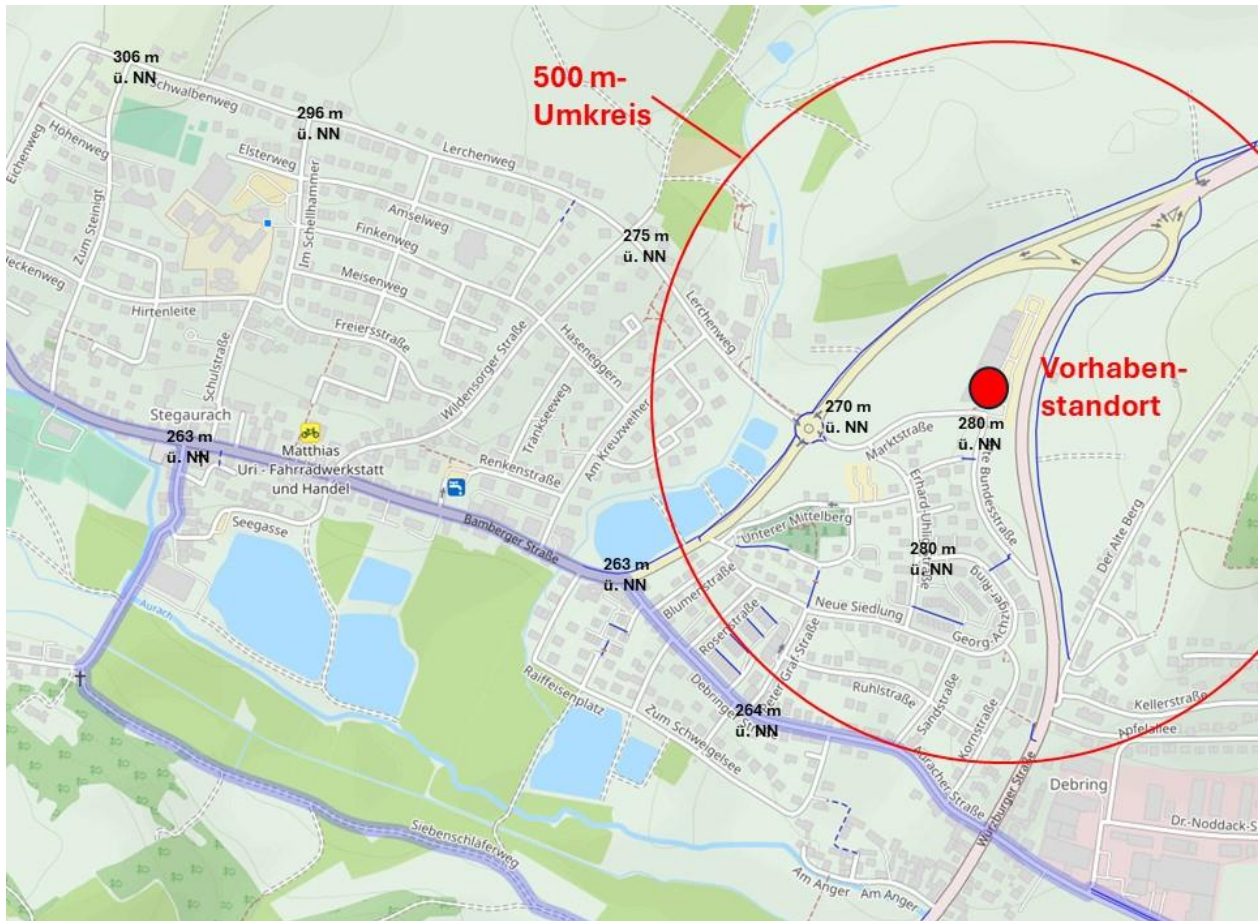
Mit der bis vor wenigen Monaten bestehenden Verkehrsanbindung waren Radfahrer ein nicht nutzbares Potenzial für Einkäufe des täglichen Bedarfs am Vorhabenstandort. Durch die Eröffnung der Marktstraße kann sich das künftig ändern. Die neue Erschließungsspanne zwischen Vorhabenstandort und der Staatsstraße 2276 hat zwar keinen eigenen Fahrradstreifen bzw. kombinierten Geh- und Radweg. Aber bei einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h ist ein risikoarmer Mischverkehr von Autoverkehr und Radverkehr möglich. Am größeren der beiden neuen Kreisverkehrsplätze an der Staatsstraße 2276 sind eigene Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer angelegt. Damit ist der Vorhabenstandort an den von der Fahrbahn abgesetzten Geh- und Radweg angebunden, der von der innerörtlichen Hauptstraße entlang der Staatsstraße 2276 und im weiteren Verlauf der Bundesstraße 22 nach Bamberg führt. Über den westlichen Ast des Kreisverkehrs gelangt man in den verkehrssarmen Lerchenweg, der die Wohngebiete im Norden des Hauptorts erschließt.

Chancen dafür, dass künftig auch vermehrt Radfahrer aus dem gesamten Hauptort den Vorhabenstandort aufsuchen werden, bestehen trotz der hügeligen Topographie. Lt. der aktuellen EY-Fahrradstudie machten im Jahr 2024 E-Bikes in Deutschland bereits 54 % des Absatzes und 86 % des Umsatzes auf dem Fahrradmarkt aus (Quelle: EY Fahrradstudie, Entwicklung des europäischen Fahrradmarktes 2019 – 20230, Juni 2025).



Höhenunterschiede zwischen Wohnstandorten und Einkaufsstätten fallen deshalb künftig weniger ins Gewicht als bisher.

Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts für Fußgänger und Radfahrer



Karte: OpenCycleMap, Höhenangaben: Google Earth

## 6. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Auf eine differenzierte städtebauliche Analyse wird hier verzichtet. Stattdessen wird Bezug genommen auf einige Aussagen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) der Gemeinde Stegaurach vom 11.10.2022.

Die im Rahmen des ISEK durchgeführte Haushaltsbefragung ergab eine hohe Zufriedenheit mit der örtlichen Lebensmittelversorgung. Mit dem 2022 vorhandenen Angebot eines Lebensmittelvollversorgers, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines innerörtlichen Kleinanbieters (Bäckerei mit Convenience-Ergänzungssortimenten und Gastronomie) ist die Flächenausstattung der Gemeinde Stegaurach lt. dem ISEK-Gutachter



relativ gering. Für eine Gemeinde in der Größe von Stegaurach besteht dem Gutachter zufolge ein Potenzial von 3.500 bis 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Dieses Potenzial wird durch den Neubau der Märkte von REWE und NORMA aktiviert.

Eine Existenzbedrohung des kleinen innerörtlichen Lebensmittelladens durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollversorgers ist nicht anzunehmen, da die Entfernung zwischen beiden Versorgungsstandorten relativ groß ist und das innovative Konzept des innerörtlichen Betreibers an einem hochfrequentierten Standort für Kunden aus dem unmittelbaren Umfeld, zur schnellen Deckung des Vergesslichkeitsbedarfs und als sozialer Treffpunkt in der Ortsmitte eine attraktive Ergänzung zum großen Supermarkt am Ortsrand ist.

Es entspricht den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, dass die Versorgung der Bevölkerung durch Märkte, die sich nicht in das Ortszentrum integrieren lassen, am Standort Alte Bundesstraße konzentriert werden sollen. Bedauert wird im ISEK die relativ große Entfernung des Märktestandorts an der Alten Bundesstraße vom Ortszentrum. Gewünscht wird eine bessere Anbindung der außerhalb des Ortskerns gelegen Versorgungseinrichtungen. Dieser frühere Standortmangel wurde durch die Eröffnung der Querspange zur Staatsstraße 2276 im Juni 2025 weitgehend ausgeglichen. Erst dadurch kann der Standort sein Potenzial als Nahversorger für den gesamten Kernort, die Ortsteile und die Gemeinden des Nahbereichs voll entfalten.

Von den befragten Haushalten wird am meisten das Angebot eines Drogeriemarkts vermisst. 2012 wurde im Zuge der Schlecker-Insolvenz auch die Drogeriefiliale neben REWE und NORMA an der Alten Bundesstraße 7 geschlossen. Derzeit sind für den Einkauf von Drogerieartikeln, die über das Sortiment eines Lebensmittelmarktes hinausgehen, Fahrten nach Bamberg oder Burgebrach nötig. Mit dem Freiwerden der bisherigen NORMA-Filiale an der Alten Bundesstraße 5 soll es auch in Stegaurach wieder einen Drogeriemarkt geben.

Durch den geplanten Ersatzneubau des REWE-Marktes kann die Inanspruchnahme neuer Grundstücksflächen minimiert und der Leerstand von nicht mehr aufgegebenen Einzelhandelsimmobilien ausgeschlossen werden.