

Fachgutachterliche Einschätzung

zur Neuansiedlung von zwei Fachmärkten
am Standort Mainbernheimer Straße 97b, Kitzingen
und zur entsprechenden
*Qualifizierten Stellungnahme zur Errichtung von
zwei Fachmärkten in Kitzingen*
der BBE Handelsberatung GmbH München

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Torben Döring

Karlsruhe, 25. November 2013

Im Auftrag

Stadt Kitzingen

Auftragnehmer

Stadt + Handel



Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
fon 0231.8626890
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0721.14512262
fax 0721.14512263

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	III
1 Ausgangslage und Zielstellung	1
2 Vorhabenplanung Mainbernheimer Straße 97b	2
3 Einordnung des Vorhabens in das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen	3
3.1 Lage des geplanten Einzelhandelsvorhaben Mainbernheimer Straße	3
3.2 Kongruenz der geplanten Sortimente des Vorhabens Mainbernheimer Straße zur Kitzinger Sortimentsliste	6
3.3 Bewertung des Vorhabens nach den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen	6
3.4 Fazit zur Einordnung des Vorhabens Mainbernheimer Straße in das EHK Kitzingen 2012	8
4 Prüfung der <i>Qualifizierten Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen</i> der BBE Handelsberatung GmbH München	9
5 Hinweise sowie Empfehlungen zu bauplanungsrechtlichen Handlungsansätzen im weiteren Umgang mit den Vorhaben	18
6 Zusammenfassung und Fazit	20

1 Ausgangslage und Zielstellung

Im kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen (beschlossen durch den Rat der Stadt Kitzingen am 28. Juni 2012)¹ wurde der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum abgegrenzt und für diesen Entwicklungsbereiche aufgezeigt. Des Weiteren umfasst das EHK Kitzingen 2012 ein Nahversorgungskonzept, eine Sortimentsliste sowie Ansiedlungsleitsätze für Vorhaben und Erweiterungen im Einzelhandel.

Dem Stadtbauamt Kitzingen liegt ein Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch von bestehenden Gebäuden und Neubau von zwei Fachmärkten mit je 799 m² VKF am Standort Mainbernheimer Straße 97b, Kitzingen, vor. Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage; für das Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Für das Vorhaben liegt eine *Qualifizierte Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen* der BBE Handelsberatung GmbH München vom 11. September 2013 vor.

Stadt + Handel wurde von der Stadt Kitzingen beauftragt,

- das Vorhaben in die Grundsätze und Empfehlungen des EHK Kitzingen 2012 einzuordnen,
- die *Qualifizierte Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen* der BBE Handelsberatung GmbH München (11. September 2013)² hinsichtlich der Validität der Annahmen und dargestellten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu prüfen und
- Hinweise sowie Empfehlungen zu bauplanungsrechtlichen Handlungsansätzen im weiteren Umgang mit den Vorhaben zu geben (Stadt + Handel weist explizit darauf hin, dass die Leistungen nicht mit einer Rechtsberatung gleichzusetzen sind).

¹ Im Folgendem abgekürzt durch EHK Kitzingen 2012.

² Im Folgendem abgekürzt durch BBE München 2013.

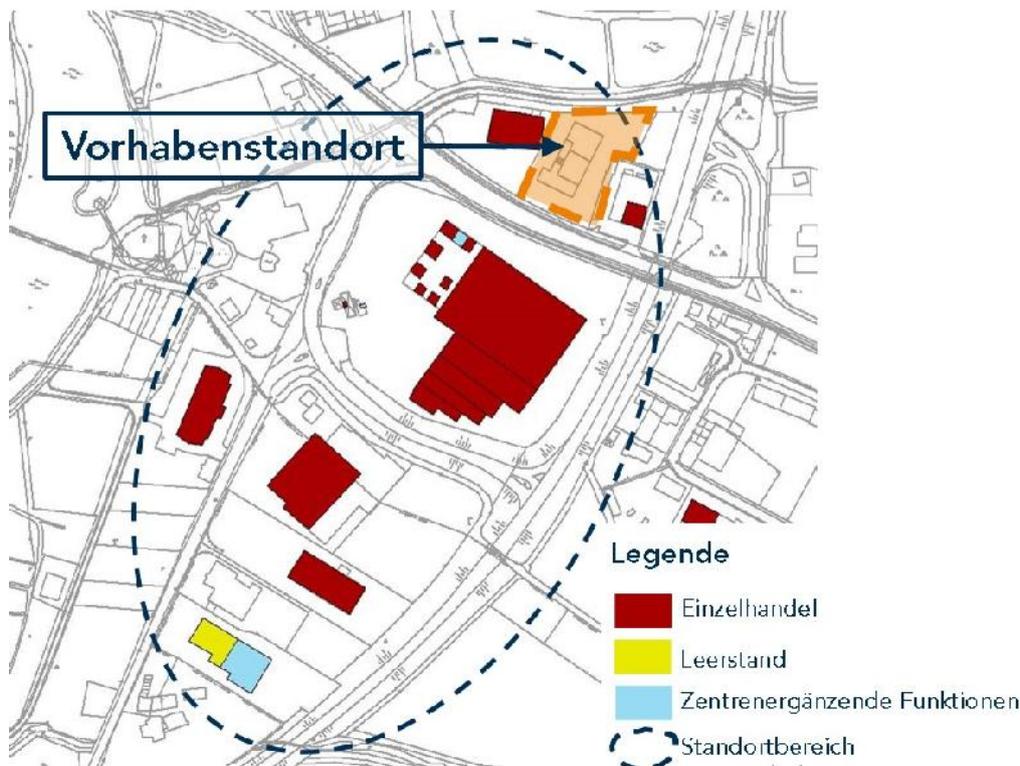
2 Vorhabenplanung Mainbernheimer Straße 97b

Auf dem Gelände des Opel-Autohauses an der Mainbernheimer Straße 97b sollen die Betriebsgebäude des Opel-Autohauses abgerissen werden und stattdessen zwei Fachmärkte (Textilfachmarkt, Drogeriefachmarkt) mit je 799 m² Verkaufsfläche³ errichtet werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Sonderstandorts E-Center nördlich der Mainbernheimer Straße. Im Westen grenzt das Betriebsgelände eines Lebensmitteldiscounters (Netto), im Osten ein Kfz-Fachmarkt an. Südlich der Mainbernheimer Straße ist das E-Center mit weiteren Einzelhandelsnutzungen angesiedelt.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans in städtebaulich nicht integrierter Lage⁴.

Abbildung 1: Sonderstandort E-Center, Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kitzingen 2012, S. 83. Basis: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2010; Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.

³ Im Folgendem abgekürzt durch VKF.

⁴ Vgl. zur Lage des Sonderstandorts unter anderem die Ausführungen auf S. 72 sowie die ausführliche Beschreibung und Bewertung des Sonderstandorts E-Center in Kapitel 4.7.3 des EHK Kitzingen 2012, S. 82f.

3 Einordnung des Vorhabens in das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen

Die im EHK Kitzingen 2012 formulierten Ansiedlungsleitsätze (S. 157f.) konkretisieren die übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle Standortkategorien in Kitzingen. Die übergeordneten Entwicklungszielstellungen stellen sich wie folgt dar:

1. *Innenstadtzentrum stärken: Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum,*
2. *Flächendeckende Nahversorgung gewährleisten: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung des Innenstadtzentrums zu beeinträchtigen,*
3. *Ergänzende Standorte bereitstellen: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung des Innenstadtzentrums oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.*

Quelle: EHK Kitzingen 2012, S. 112.

Das Vorhaben an der Mainbernheimer Straße ist hinsichtlich der im EHK Kitzingen 2012 formulierten Ansiedlungsleitsätze zu prüfen. Um das Vorhaben gemäß der Ansiedlungsleitsätze des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen bewerten zu können, ist das Vorhaben an der Mainbernheimer Straße demnach hinsichtlich

- seiner Lage im Kontext der städtebaulichen Zielsetzungen des EHK Kitzingen 2012 – darunter auch den konkreten Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort E-Center, in welchem der Vorhabenstandort verortet ist – und
- der Kongruenz der Sortimentsausrichtung der beiden geplanten Fachmärkte zur Kitzinger Sortimentsliste

zu prüfen und zu bewerten.

3.1 Lage des geplanten Einzelhandelsvorhaben Mainbernheimer Straße

Der Vorhabenstandort befindet sich östlich des ZVB Innenstadtzentrum auf der Ostseite des Mains innerhalb des Sonderstandorts E-Center (vgl. Abbildung 1). Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich nicht integriert einzuordnen⁵. Durch die Lage an der Mainbernheimer Straße (B 8) weist der Vorhabenstandort eine sehr hohe Verkehrsgunst auf, durch die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen des Sonderstandorts E-Center sind zudem hohe Agglomerationseffekte zu erwarten.

⁵ Zur ausführlichen Beschreibung und Bewertung des Sonderstandorts E-Center sei auf die Ausführungen in Kapitel 4.7.3 des EHK Kitzingen 2012, S. 82f, verwiesen.

Nach dem EHK Kitzingen 2012 wird für den Sonderstandort E-Center eine einzelhandelsbezogene Weiterentwicklung nur in nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen empfohlen. Für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besteht Bestandsschutz.

Tabelle 1: Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort E-Center Kitzingen

Standortbereich	Einzelhandel im Hauptsortiment		
	zentrenrelevant	zentren- und nahversorgungsrelevant ⁶	nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant
E-Center	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ Weiterentwicklung: Potenziale durch Leerstände, Magnetfunktion des Standortes nutzen

Quelle: Eigene Darstellung EHK Kitzingen 2012 Tabelle 33, S. 135.

Ferner wird im EHK Kitzingen 2012 zum Sonderstand E-Center ausgeführt:

„Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch im Innenstadtzentrum stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig nur noch im Innenstadtzentrum oder in städtebaulich integrierten Lagen zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kap. 6.5.2). Somit verbleiben für die ergänzenden Standortbereiche E-Center, GE August-Gauer-Straße und Am Dreistock folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Sie sollen dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Die Standortbereiche E-Center, GE August-Gauer-Straße und Am Dreistock sollten daher künftig als Sonderstandorte für (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert werden und gemäß ihrer spezifischen Entwicklungsperspektive (vgl. Tabelle 33) weiterentwickelt werden. Die räumlichen Ausprägungen der drei Sonderstandorte sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.“

Quelle: EHK Kitzingen 2012, S. 135f.

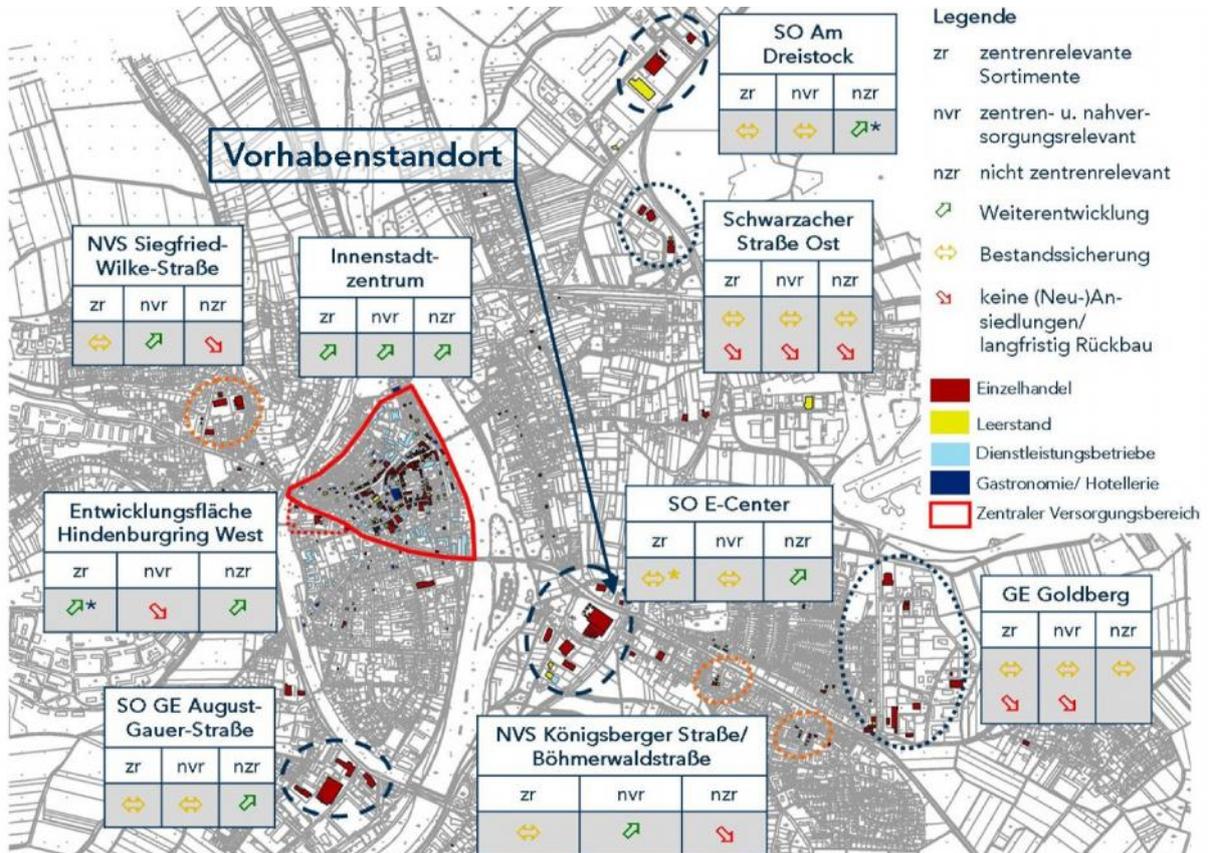
Bewertung

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Sonderstandorts E-Center. Für den Sonderstandort wird lediglich eine einzelhandelsbezogene Weiterentwicklung durch nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

⁶ Güter des kurzfristigen Bedarfs

empfohlen. Die beiden geplanten Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (Textilfachmarkt) und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Drogeriefachmarkt) stehen den Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort E-Center des EHK Kitzingen 2012 entgegen.

Abbildung 2: Vorhabenstandort und übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Kitzinger Einzelhandelsstandorte



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel nach EHK Kitzingen 2012, S. 142.
* gesonderte Entwicklungsempfehlungen.

3.2 Kongruenz der geplanten Sortimente des Vorhabens Mainberzheimer Straße zur Kitzinger Sortimentsliste

Das Hauptsortiment des geplanten Drogeriefachmarkts ist zentren- und nahversorgungsrelevant, das Hauptsortiment des Textilfachmarkts zentrenrelevant.

Tabelle 2: Zentrenrelevanz der Hauptsortimente der geplanten Vorhaben nach der Kitzinger Liste

Betrieb	Hauptsortiment	Zentrenrelevanz Kitzinger Liste		
		Zentrenrelevant	Zentren- u. nahversorgungsrelevant	Nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant
Textilfachmarkt	Bekleidung	X		
Drogeriefachmarkt	Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie		X	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kitzingen 2012.

3.3 Bewertung des Vorhabens nach den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen

Wie in Kapitel 3.2 dargelegt, weisen die beiden geplanten Betriebe am Standort Mainberzheimer Straße am Sonderstandort E-Center jeweils ein zentrenrelevantes und ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf. Demnach ist das Vorhaben mit den beiden geplanten Betrieben hinsichtlich der Kongruenz zu den Ansiedlungsleitsätzen I und II des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen zu bewerten.

„Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

- *Im primären Entwicklungsbereich unbegrenzt (Positivraum)⁷*
- *Max. Größe gemäß der Regelungen aus dem LEP B*
- *Funktionaler Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums: grundsätzlich keine großflächigen Betriebe, Ansiedlung großflächiger Betriebe nur dann, wenn das Vorhaben einer städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung des Zentrums dient*
- *Entwicklungsfläche Hindenburgring West: Ausbau der Verkaufsfläche gemäß der Empfehlungen und Kriterien des Zentrenkonzepts (vgl. Kap. 6.1.2); Abstimmung mit der Entwicklung im primären Entwicklungsbereich“*

Quelle: EHK Kitzingen 2012, S. 157f.

⁷ Fußnote 61 im Original: *Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.*

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum sowie der Entwicklungsfläche Hindenburgring West.

Demnach steht der geplante Textilfachmarkt des Vorhabens mit zentrenrelevantem Hauptsortiment Leitsatz I des EHK Kitzingen 2012 entgegen.

„Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes

- *Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, sofern nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).*
- *Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten (vgl. dazu Abbildung 8) zur Versorgung des Gebietes, sofern nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum oder von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot). Üblicher Anhaltswert für Verkaufsflächen für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² VKF (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁸). Max. Größe gemäß der Regelungen aus dem LEP B.“*

Quelle: EHK Kitzingen 2012, S. 158f.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum und ist als städtebaulich nicht integrierter Standort einzuordnen⁹. Ein Nahversorgungsdefizit – auch im Sortimentsbereich Drogeriewaren – ist im Umfeld des Standortes aufgrund der am Sonderstandort E-Center angesiedelten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment¹⁰ nicht erkennbar.

Demnach steht der geplante Drogeriefachmarkt – insbesondere aufgrund der Lage in einem städtebaulich nicht integrierten Bereich – Leitsatz II des EHK Kitzingen, welchem die Zielstellung einer wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung und die Weiterentwicklung des ZVB Innenstadtzentrums zugrunde liegt, entgegen.

⁸ Fußnote 64 im Original: *Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.*

⁹ Vgl. zur Lage des Sonderstandorts unter anderem die Ausführungen auf S. 72 sowie die ausführliche Beschreibung und Bewertung des Sonderstandorts E-Center in Kapitel 4.7.3 des EHK Kitzingen 2012, S. 82f.

¹⁰ Dire Bestandsbetriebe E-Center, Aldi und Netto weisen neben dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch bedeutende Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Drogeriewaren (jeweils als Nebensortiment) auf.

3.4 Fazit zur Einordnung des Vorhabens Mainbernheimer Straße in das EHK Kitzingen 2012

Die geplanten Betriebe Textilfachmarkt und Drogeriefachmarkt mit jeweils 799 m² VKF stehen den Empfehlungen des EHK Kitzingen 2012 entgegen:

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Sonderstandorts E-Center, für welchen nur eine einzelhandelsbezogenen Weiterentwicklung mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Hauptsortiment empfohlen wird.
- Das Hauptsortiment des Textilfachmarkts (Bekleidung) ist nach der Kitzinger Liste als zentrenrelevant eingestuft. Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage des Vorhabens außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum steht der Textilfachmarkt demnach Leitsatz I des EHK Kitzingen 2012 entgegen.
- Das Hauptsortiment des Drogeriefachmarkts (Drogeriewaren) ist nach der Kitzinger Liste als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft. Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage des Vorhabens außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum steht der Drogeriefachmarkt demnach Leitsatz II des EHK Kitzingen 2012 entgegen.

Abschließend ist zu konstatieren, dass die geplante Entwicklung am Vorhabenstandort mit der Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts (799 m² VKF) und eines Textilfachmarkts (799 m² VKF) den städtebaulichen Entwicklungszielstellungen der Stadt Kitzingen, dokumentiert durch EHK Kitzingen 2012 – insbesondere der Schutz der Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrums sowie einer wohnortnahen Nahversorgung – entgegen stehen .

Das Vorhaben Mainbernheimer Straße steht den städtebaulichen Entwicklungszielstellungen der Stadt Kitzingen, dokumentiert durch EHK Kitzingen 2012, entgegen.

4 Prüfung der *Qualifizierten Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen* der BBE Handelsberatung GmbH München

Nachfolgend werden die Annahmen und Aussagen zu absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Aussagen der *Qualifizierten Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen* der BBE Handelsberatung GmbH München (11. September 2013)¹¹ hinsichtlich ihrer Plausibilität, Validität und Nachvollziehbarkeit stichpunktartig überprüft. Die Prüfung erfolgt je nach Kapitel der BBE München 2013.

1. Ausgangssituation und Zielsetzung (BBE München 2013, S. 3)

- Annahmen und Angaben plausibel, valide und nachvollziehbar.

2. Projektdarstellung/ Nutzungskonzept (BBE München 2013, S. 4)

- Annahmen und Angaben plausibel, valide und nachvollziehbar.
- Die Aussage „*Beide Fachmärkte sind aufgrund der angestrebten Gesamtverkaufsfläche [je 799 m² VKF, A. d. V.] als nicht-großflächiger Einzelhandel einzustufen*“ (BBE München 2013, S. 4) berücksichtigt nicht entsprechende Rechtsprechung zu Agglomerationen¹² sowie Aussagen zu Einzelhandelsagglomerationen im LEP Bayern 2013:

„Einzelhandelsgroßprojekte sind zum Einen Betriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die 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 können, sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen). Zum Anderen sind erfasst Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben – auch im Anschluss an ein Einzelhandelsgroßprojekt – in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind.“ (LEP Bayern 2013, Begründung zu 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte, S. 58f) -

Dieser Aspekt ist insbesondere vor dem Hintergrund der Lage der beiden Vorhaben am Sonderstandort E-Center, welcher bereits derzeit aufgrund der dort angesiedelten Angebotsstrukturen eine überörtliche Ausstrahlung aufweist, zu berücksichtigen. Dies wird auch seitens der BBE München festgestellt: *„Das Einzugsgebiet des Planvorhabens an der Mainbernheimer Straße wird vor allem von der Ausstrahlungskraft des benachbarten E-Centers und der daran angeschlossenen Fachmärkte, welche mit deutlichem Abstand die größten Einzelhandelsbetriebe im Umfeld des Planvorhabens darstellen, profitieren. ... Für das erweiterte Kundenherkunftsgebiet (Zone II) wird entsprechend der regionalen Wettbewerbssituation ein modifizierter 10-Minuten Pkw-Radius angelegt. ...“* (BBE München 2013, S. 18f).

Wenngleich zum LEP Bayern 2013 und insbesondere zu den Ausführungen zu Agglome-

¹¹ Im Folgendem abgekürzt durch BBE München 2013.

¹² Unter anderem: OVG Rheinland-Pfalz, 1 A 10270/11, OVG Saarland, 2 A 267/08, BVerwG, 4 CN 9/10.

rationen in der Begründung zu *5.3 Einzelhandelsgroßprojekte* noch keine konkretisierende Rechtsprechung vorliegt, ist vor dem Hintergrund der Lage des Vorhabens innerhalb des – überörtlich ausstrahlenden – Sonderstandorts E-Center, sowie der baulichen Ausprägung des Vorhabens mit zwei direkt aneinander anschließenden Betriebseinheiten in einer baulichen Einheit (sowie des direkt angrenzenden Lebensmitteldiscounters Netto) und einer anzunehmenden gemeinsamen Parkierungsanlage für die beiden geplanten Fachmärkte aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass es sich um eine Agglomeration von zwei für sich betrachteten jeweils nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben – auch im Anschluss an ein Einzelhandelsgroßprojekt – in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind, handelt und diese somit der Planungspflicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen.

3. Standortrahmendaten (BBE München 2013, S. 5)

- Annahmen und Angaben erscheinen plausibel und valide.

4. Makrostandort (BBE München 2013, S. 6) und

5. Makrostandort – Regionale Bedeutung (BBE München 2013, S. 7)

- Wenngleich die einzelnen Kennziffern in der Beschreibung des Makrostandorts leicht von denen des EHK Kitzingen 2012 abweichen, erscheinen diese im Wesentlichen plausibel, valide und nachvollziehbar.
- Lediglich die angegebene Einzelhandelszentralität i. H. v. 183,2 (BBE München, S. 5) liegt deutlich über der Einzelhandelszentralität i. H. v. 176 nach dem EHK Kitzingen 2012 (S. 38). Die höhere Zentralität der BBE korrespondiert mit dem angegebenen höheren Einzelhandelsumsatz in Kitzingen i. H. v. 198 Mio. Euro (BBE München, S. 6). Im EHK Kitzingen 2012 lag diese 2010 bei 169,5 Mio. Euro (EHK Kitzingen 2012, S. 38). Wenngleich die Zahl des EHK Kitzingen 2012 auf Basisdaten von 2010 basiert, dürfte die Annahme der BBE München 2013, gerade auch vor dem Hintergrund verschiedener Betriebsaufgaben in Kitzingen (u. a. Schlecker, Ihr Platz, Kupsch) zu hoch liegen. Dies kann, wenn eine valide Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben durchgeführt wird, zu einer Verzerrung der Auswirkungen führen.

6. Mikrostandort (BBE München 2013, S. 8f)

- Annahmen und Angaben erscheinen plausibel und valide.
- Die Kopplungspotenziale, die sich für die Vorhaben durch die Lage im Sonderstandort E-Center bzw. mit den dort verorteten Bestandsbetrieben ergeben, werden ausreichend gewürdigt und besonders herausgestellt:
*„Auf den angrenzenden Grundstücken sind ein Kfz-Teile-Fachmarkt und der Discounter Netto ansässig. Dem Projektstandort unmittelbar gegenüberliegend befindet sich ein attraktiver Verbundstandort, bestehend aus einem E-Center sowie sich anschließenden Textil- und Schuhfachgeschäften (C & A, Mister Lady, Deichmann).
Nochmals rd. 300 Meter südlich befinden sich eine Aldi-, ARO- und Futterhaus-Filiale. Der Standortbereich entlang der Mainberner Straße verfügt somit bereits heute*

über einen (Autokunden-orientierten) Fachmarktbesatz, woraus sich Kopplungspotenziale ergeben können.“ (BBE München 2013, S. 8)

- Die Aussage, „Zusammenfassend ist der Standort aufgrund seiner sowohl innerörtlich als auch überörtlich sehr guten Verkehrsanbindung, der guten Einsehbarkeit und Werbewirksamkeit, der im näheren Umfeld befindlichen Einzelhandelsbetriebe sowie der ausreichend zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale sehr gut für die geplante Entwicklung zweier Fachmärkte geeignet“ (BBE München 2013, S. 9), ist zwar aus betriebswirtschaftlicher Sicht potenzieller Betreiber/ Investoren klar nachvollziehbar, lässt jedoch die städtebauliche Sicht sowie die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Kitzingen, dokumentiert im EHK Kitzingen 2012, völlig außer Acht.

7. Relevante Wettbewerbsstandorte – Übersichtskarte (BBE München 2013, S. 10)

- Die Annahmen und Angaben zur Wettbewerbsbetrachtung erscheinen z. T. plausibel und valide.
- Folgende Ausführung ist jedoch unter Beachtung von zwei Aspekten zumindest für den Textilfachmarkt anzuzweifeln: „Darüber hinaus bestehen Wettbewerbsbeziehungen zu den mittel- oder höherwertigen inhabergeführten Betrieben [im ZVB Innenstadtzentrum, a. d. V.], gleichwohl diese tendenziell geringer ausfallen. Diese verfügen i. d. R. über angegliederte Serviceleistungen (z. B. Beratung) und ein andersartig ausgerichtetes Konzept. Darüber hinaus sind diese Anbieter hinsichtlich Preis- und Qualitätsausrichtung nicht mit dem discountorientierten Konzept der Fachmärkte vergleichbar.“ (BBE München 2013, S. 10). Zum einen sind auch im ZVB Innenstadtzentrum inhabergeführte Betriebe vorhanden, die eine Betriebsausrichtung ähnlich zu einem Textilfachmarkt hinsichtlich der Wertigkeit der Waren sowie der Preis- und Qualitätsausrichtung aufweisen. Zum anderen wird an keiner Stelle der Stellungnahme BBE München 2013 ausgeführt, welcher Textilfachmarkt angesiedelt werden soll bzw. welche Sortimentsausrichtung der Fachmarkt aufweisen wird; im Bereich von Textilfachmärkten gibt es durchaus auch Konzepte, die auch Waren aus dem mittleren Preissegment im Sortiment führen und ebenfalls Service- und Beratungsleistungen anbieten (Adler, AWG, Jeans Fritz etc.).

Die durch diese Ausführungen herbeigeführte Fokussierung der Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Textil würdigt nicht ausreichend die Bestandstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum. Durch diese Einschränkung der Würdigung des Wettbewerbs kann, wenn eine valide Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben durchgeführt wird, eine Verzerrung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für den ZVB Innenstadtzentrum resultieren.

8. Relevante Wettbewerbsstandorte (BBE München 2013, S. 11f)

- Die Annahmen und Angaben zu den Wettbewerbsstandorten erscheinen g. T. plausibel und valide.
- Allerdings werden mehrere Standorte anders benannt bzw. qualifiziert, als diese im EHK Kitzingen 2012 titulierte sind.
Konkret werden die Nahversorgungsstandorte Königsberger Straße/ Böhmerwaldstraße

und Siegfried-Wilke-Straße als Nahversorgungszentren titulierte. Diese beiden Nahversorgungsstandorte weisen zwar eine besondere Stellung im Rahmen des Nahversorgungskonzepts der Stadt Kitzingen nach dem EHK Kitzingen 2012 auf, sie sind jedoch keine Nahversorgungszentren i. S. zentraler Versorgungsbereiche.

Bei den von der BBE München benannten Standortbereichen E-Center und Gewerbegebiet August-Gauer-Straße handelt es sich um die Sonderstandorte E-Center und GE August-Gauer-Straße.

Wenngleich es sich bei der korrekten Benennung der Standorte nur um einen rein formalistischen Fehler handelt, wird hierdurch jedoch der Anschein erweckt, dass in der Stellungnahme der BBE München 2013 das EHK Kitzingen 2012 und die in diesem dokumentierten stadtentwicklungspolitischen Ziele nicht ausreichend gewürdigt bzw. berücksichtigt werden, wenngleich ein Einzelhandelskonzept o. ä. keine Grundlage für die Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 Abs. 3 BauGB darstellt

9. Einzugsgebiet (BBE München 2013, S. 18f)

- Die Annahmen und Angaben zum Einzugsgebiet erscheinen vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen sowie der Vorprägung des Vorhabenstandorts als regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort (Sonderstandort E-Center) plausibel und valide.

10. Erste Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit aus landesplanerischer Sicht (BBE München 2013, S. 20)

- Eine Einschätzung zur landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erfolgt mit dem Verweis, dass es sich um zwei kleinflächige Märkte (je 799 m² VKF) handelt und somit die landesplanerischen Regelungen zu Einzelhandelsgroßprojekten nicht zum tragen kommen würden (BBE München 2013, S. 20).
- Völlig außer Acht gelassen werden hierbei jedoch die entsprechende Rechtsprechung zu Agglomerationen¹³ sowie Aussagen zu Einzelhandelsagglomerationen im LEP Bayern 2013: *„Einzelhandelsgroßprojekte sind zum Einen Betriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die 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 können, sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen). Zum Anderen sind erfasst Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben – auch im Anschluss an ein Einzelhandelsgroßprojekt – in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind.“* (LEP Bayern 2013, Begründung zu 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte, S. 58f) -

Dieser Aspekt ist insbesondere vor dem Hintergrund der Lage der beiden Vorhaben am Sonderstandort E-Center, welcher bereits derzeit aufgrund der dort angesiedelten Angebotsstrukturen eine überörtliche Ausstrahlung aufweist, zu berücksichtigen. Aus fachgutachterlicher Sicht handelt es sich bei dem Vorhabenstandort – auch in Verbindung mit bzw. v. a. wegen des auf dem Nachbargrundstück ansässigen kleinflächigen

¹³ Unter anderem: OVG Rheinland-Pfalz, 1 A 10270/11, OVG Saarland, 2 A 267/08, BVerwG, 4 CN 9/10.

Lebensmitteldiscounters Netto – um einen Agglomerationsstandort, so dass eine landesplanerische Einschätzung des Vorhabens vorgenommen werden müsste.

11. Erste Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit aus städtebaulicher Sicht (BBE München 2013, S. 21)

Zugrunde liegende Regelungen

- Die erste Einschätzung zur städtebaulichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist in großen Teilen nicht plausibel, nicht valide und somit nicht nachvollziehbar.
- Die Aussagen, dass *„sich fünf Fachmarkttagglomerationen mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die als B-Zentrum klassifiziert werden können“* und *„Darüber hinaus sollen zwei Nahversorgungszentren eine wohnortnahe Versorgung, vor allem in den periodischen Bedarfsgütern durch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe gewährleisten“* (BBE München 2013, S. 21) berücksichtigen in keiner Weise die Aussagen des EHK Kitzingen 2012. Neben dem ZVB Innenstadtzentrum sind keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche – keine B-Zentren und keine Nahversorgungszentren – im EHK Kitzingen 2012 ausgewiesen, sondern Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Sonderstandorts E-Center (s. Kapitel 2 und voranstehende Ausführungen).

Einordnung des Vorhabens in das Zentrenkonzept

- Korrekt ist die Aussage: *„Das Sortimentskonzept [der geplanten Fachmärkte, a. d. V] ist gem. Kitzinger Liste vollständig den zentrenrelevanten Warengruppen zuzuordnen, so dass eine Ansiedlung im Sinne des Zentrenkonzepts nicht möglich ist.“* (BBE München 2013, S. 22)

Unberücksichtigt bleibt jedoch die Tatsache, dass es sich bei dem Hauptsortiment des Drogeriefachmarkts nicht nur um ein zentrenrelevantes Sortiment, sondern um ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt. Demnach steht das Vorhaben mit den beiden geplanten Fachmärkten auch den Ansiedlungsleitsätzen sowie den grundsätzlichen Entwicklungszielstellungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Kitzingen, dokumentiert durch das EHK Kitzingen 2012, entgegen.

Qualitative Einschätzungen zu den Auswirkungen

- Die Ausführungen zu den Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind plausibel, valide und nachvollziehbar.
- Die Ausführung *„Mit dem geplanten Drogeriemarkt würde das Angebot im östlichen Stadtteil qualitativ bereichert und ausgeweitet. Mit der Realisierung an der Mainberner Straße würde der östliche Bereich Kitzingens zukünftig über ein eigenes Angebot in diesem Bereich verfügen und somit zu einer flächendeckenden, wohnortnahen Versorgung beitragen“* (BBE München 2013, S. 22) geht zwar korrekt davon aus, dass durch den geplanten Drogeriefachmarkt das Angebot in den östlich des Mains gelegenen Stadtteilen Kitzingens im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich Drogeriewaren verbessert werden könnte. Es bleibt jedoch unbeachtet, dass für eine

entsprechende Entwicklung im EHK Kitzingen 2012 Positivräume für eine solche Entwicklung definiert worden sind, nämlich der Nahversorgungsstandort Königsberger Straße/ Böhmerwald Straße bzw. der ZVB Innenstadtzentrum, und dass das Vorhaben dem Nahversorgungskonzept wie auch den Leitsätzen des EHK Kitzingen 2012 durch seine Lage innerhalb des städtebaulich nicht integrierten Sonderstandorts E-Center entgegen steht. Für den Sonderstandort E-Center wird nach dem EHK Kitzingen 2012 keine Weiterentwicklung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich empfohlen, entsprechende Entwicklungen sind an diesem Standort vielmehr ausgeschlossen.

- Die Ausführung „*Mit der Ansiedlung des avisierten Textilfachmarkts ist es möglich, das Angebot im östlichen Stadtbereich weiterzuentwickeln.*“ (BBE München 2013, S. 22) negiert völlig die Zielstellung des EHK Kitzingen, entsprechende Entwicklungen nur noch im ZVB Innenstadtzentrum zu realisieren, um dessen Bestand einerseits zu schützen und andererseits diesen auch weiterzuentwickeln.

Qualitative Einschätzung zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune und Nachbarkommunen – Drogeriewaren

- Nach der BBE München 2013 (S. 23) weist das Sortiment Drogeriewaren eine VKF von rd. 3.300 m² auf, auf welcher ein Umsatz von rd. 12,4 Mio. Euro erwirtschaftet wird. Hierbei bezieht sich die BBE München 2013 auf das EHK Kitzingen 2012, somit bleiben die Betriebsabgänge Schlecker, Ihr Platz, Kupsch unberücksichtigt. Ohne diese Betriebe – ohne Berücksichtigung der Reaktionen der bestehenden Wettbewerbsstrukturen auf diese Betriebsabgänge¹⁴ – weist das Sortiment nur noch eine VKF von rd. 2.600 m² auf¹⁵. Der darauf generierte Umsatz dürfte leicht unter dem Wert des Umsatzes i. H. v. 12,4 Mio. Euro des EHK Kitzingen 2012 liegen¹⁶.
- Der Drogeriefachmarkt mit 799 m² VKF am Vorhabenstandort würde nach Realisierung der größte Drogeriefachmarkt in Kitzingen sein. Es ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben nicht auf 799 m² das Sortiment Drogeriewaren anbieten wird, sondern betreiberabhängig zwischen rd. 600 und 650 m² VKF.
- Nach den Angaben der BBE München 2013 (S. 23) dürfte der Planumsatz des Drogeriefachmarkts bei ca. 2,8 Mio. Euro liegen. Hierbei ist unklar, ob es sich um den Gesamtumsatz des Drogeriefachmarkts oder um den Umsatz von diesem im Sortimentsbereich Drogeriewaren handelt.
Falls es sich um den Gesamtumsatz handelt, ergäbe sich eine Flächenproduktivität über alle Sortimente von 3.500 Euro/ m² VKF.
Falls es sich um den Umsatz des Sortimentsbereichs Drogeriewaren handelt, ergäbe sich je nach sortimentspezifischer Verkaufsfläche eine Flächenproduktivitätsspannweite von

¹⁴ Bsp. VKF-Erweiterungen in diesem Sortimentsbereich in Reaktion auf die Schlecker-Insolvenz.

¹⁵ Quelle: Bestandsdaten EHK Kitzingen 2012.

¹⁶ Es ist davon auszugehen, dass die verblieben Bestandsstrukturen einen Großteil des Umsatzes im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren, der ehemals durch Ihr Platz, Schlecker und Kupsch gebunden wurde, binden können und nur ein Teil der Kaufkraft dieses Sortimentsbereichs an Standorte außerhalb Kitzingens abfließt.

rd. 4.300 – 4.700 Euro/ m² VKF.

Da der neue Drogeriefachmarkt

- 1) der größte der dann drei Drogeriefachmärkte in Kitzingen wäre,
 - 2) der modernste der drei Drogeriefachmärkte in Kitzingen wäre,
 - 3) für den Drogeriefachmarkt durch seine Lage innerhalb des Sonderstandorts E-Center von erheblichen Agglomerationsvorteilen auszugehen wäre,
- erscheint die von der BBE München 2013 zugrunde gelegte Flächenproduktivität zu niedrig angesetzt.

- Die Aussage „*Vor dem Hintergrund des Verkaufsflächen-, aber auch des Umsatzanteils, den der angestrebte Drogeriemarkt einnimmt, erscheint dessen Größe nicht als überdimensioniert.*“ (BBE München 2013 S. 23) erscheint vor der Tatsache, dass das Vorhaben rd. 22 % des jetzigen Umsatzes (12,4 Mio. Euro) im Sortimentsbereich Drogeriewaren generieren wird und der Tatsache, dass er mit 800 m² VKF der größte der dann drei Fachmärkte in Kitzingen – an einem städtebaulich nicht integrierten Standort – wäre, diskussionswürdig.
- Der Aussage, „*Vor diesem Hintergrund ist bei der Realisierung eines Drogeriefachmarkts die stärkste Umsatzumverteilung zu Lasten der Drogerieabteilung des benachbarten E-Centers zu erwarten*“ (BBE München 2013 S. 23), kann nicht gefolgt werden. Wenngleich dieser Betrieb aufgrund seiner Lage in direkter Nähe des Vorhabenstandorts und seines sortimentspezifischen Angebots von den nicht systemgleichen Wettbewerbern mit am deutlichsten betroffen sein dürfte, dürften gleichwohl die beiden systemgleichen Wettbewerber (die Drogeriefachmärkte Rossmann, ZVB Innenstadtzentrum, und Müller, Nahversorgungsstandort Siegfried-Wilke-Straße) mindestens gleich stark von der Umsatzumverteilung betroffen sein.
- Die Aussage, „*Aufgrund dieser starken Stellung der Betriebe [Drogeriefachmärkte Müller und Rossmann, a. d. V.] erscheint eine Absiedlung wenig wahrscheinlich*“ (BBE München 2013, S. 23), ist nicht nachvollziehbar, da diese Aussage – wie die gesamte qualitative Einschätzung zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – nur qualitativ erfolgt und nicht durch eine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen untermauert wird.
- Der Aussage, „*Insgesamt ist mit der derzeit verfolgten Verkaufsflächengröße eine Gefährdung der Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen aus gutachterlicher Sicht wenig wahrscheinlich.*“ (BBE München 2013, S. 23), kann demnach nicht gefolgt werden, da
 1. eine valide und nachvollziehbare Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht erfolgt ist,
 2. eine dezidierte städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht erfolgt ist und
 3. die von der BBE München 2013 zugrunde gelegte Flächenproduktivität für den Drogeriefachmarkt zu niedrig angesetzt erscheint.

Qualitative Einschätzung zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune und Nachbarkommunen – Textilien

- Der Planumsatz i. H. v. 1,0 Mio. Euro (BBE München 2013, S. 23) bzw. die sich daraus ableitbare Flächenproduktivität von rd. 1.250 Euro/ m² VKF für den Textilfachmarkt, erscheint vor dem Hintergrund der sehr guten Standortrahmenbedingungen des Vorhabenstandorts, welche auch von der BBE München benannt werden (vgl. BBE München 2013, S. 8f), deutlich zu niedrig angesetzt. Die Flächenleistung des Textilfachmarkts bzw. der prognostizierte Umsatz wird zudem an keiner Stelle des Gutachtens, bspw. durch Benennung eines potenziellen Betreibers, näher qualifiziert.
Demnach dürfte die Umsatzerwartung für den Betrieb höher anzusetzen sein, als von der BBE München 2013 prognostiziert. Hieraus würden auch höhere absatzwirtschaftliche und ggf. schädliche Auswirkungen für den ZVB Innenstadtzentrum resultieren.
- Der Aussage, *„Im Falle eines Markteintritts werden im Bereich des Textilfachmarktes die höchsten Umsatzumverteilungen gegenüber den Fachmärkten stattfinden. Gegenüber den spezialisierten Anbietern innerhalb des Hauptzentrums [ZVB Innenstadtzentrum, a. d. V.] werden sich nur untergeordnete Umsatzumverlagerungen einstellen.“* (BBE München 2013, S. 23) kann nicht gefolgt werden. Unberücksichtigt bleibt hierbei, dass auch im ZVB Innenstadtzentrum systemgleiche Betriebe (z. B. NKD, Takko) bzw. Betriebe mit einer ähnlichen Sortimentsausrichtung – darunter auch Fachgeschäfte – ansässig sind, welche von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Ansiedlung deutlich betroffen wären.
- Der Aussage, *„So ist eine schädliche Wirkung auf zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB nicht wahrscheinlich“* (BBE München 2013, S. 23), kann demnach nicht gefolgt werden, da
 1. eine valide und nachvollziehbare Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht erfolgt ist,
 2. eine dezidierte städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht erfolgt ist,
 3. die von der BBE München 2013 zugrunde gelegte Flächenproduktivität für den Textilfachmarkt zu niedrig angesetzt erscheint und
 4. die Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt wird.

12. Zusammenfassende Bewertung (BBE München 2013, S. 24)

Die nachfolgende Einordnung der Aussagen der zusammenfassenden Bewertung durch die BBE München 2013 (S. 24) sind auch im Sinne einer abschließenden Würdigung der *Qualifizierten Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen* (BBE München 2013) zu verstehen:

- Den Aussagen der zusammenfassenden Bewertung kann nicht gefolgt werden, da durch die BBE München 2013 keine quantitative und abschließende qualitative Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben erfolgt ist.

- Die Annahmen zur Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erscheinen insbesondere vor dem Hintergrund der verwendeten Flächenproduktivitäten und Umsatzprognosen für das Vorhaben nicht valide und nicht nachvollziehbar.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens erscheint nicht ausreichenden bzw. zum Teil nicht korrekten Würdigung der Bestandsstrukturen in Kitzingen und insbesondere im ZVB Innenstadtzentrum nicht qualifiziert genug, um valide Aussagen zu möglichen schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 Abs. 3 BauGB treffen zu können.
- **Die *Qualifizierte Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen* (BBE München 2013) erscheint aus Sicht von Stadt + Handel nicht dazu geeignet, das Vorhaben an der Mainbernheimer Straße valide, nachvollziehbar und sachlich begründet hinsichtlich § 34 Abs. 3 BauGB beurteilen zu können.**

Wie seitens der BBE München 2013 mehrfach angeführt, steht das Vorhaben an der Mainbernheimer Straße den Grundsätzen und Zielen des EHK Kitzingen 2012 entgegen. Wenngleich ein Einzelhandelskonzept o. ä. keine Grundlage für die Beurteilung eines Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB darstellt, erscheint es dennoch notwendig auf die Diskrepanz der Planungen zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Kitzingen 2012 hinzuweisen. Daher werden im nachfolgenden Kapitel bauplanungsrechtliche Empfehlungen zum Vorhabenstandort formuliert, welche die Ziele und Grundsätze des EHK Kitzingen 2012 berücksichtigen.

5 Hinweise sowie Empfehlungen zu bauplanungsrechtlichen Handlungsansätzen im weiteren Umgang mit den Vorhaben

Wie zuvor dargestellt, stehen die Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielstellungen der Stadt Kitzingen, dokumentiert durch das EHK Kitzingen 2012 – entgegen. Nachfolgend werden der Stadt Kitzingen Hinweise und Empfehlungen zum bauplanungsrechtlichen Umgang mit den Vorhaben gegeben.

Für den Vorhabenstandort liegt kein Bebauungsplan vor, wonach sich die Zulässigkeit der Vorhaben bewerten ließe. Vielmehr handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen unbeplanten Innenbereich, so dass die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 BauGB zu werten ist.

Wie im voranstehenden Kapitel ausgeführt, erscheint die *Qualifizierte Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen* (BBE München 2013) aus Sicht von Stadt + Handel nicht dazu geeignet, das Vorhaben an der Mainbernheimer Straße valide, nachvollziehbar und sachlich begründet hinsichtlich § 34 Abs. 3 BauGB beurteilen zu können.

Im EHK Kitzingen 2012 sind übergeordnete Entwicklungszielstellungen sowie Instrumente und Verfahren benannt, welche u. a. zur Erhaltung und Entwicklung des ZVB Innenstadtzentrum beitragen sollen.

Es ist demnach grundsätzlich zu empfehlen zur Erhaltung und Entwicklung des ZVB Innenstadtzentrum einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen. In diesem können gewisse bauliche Nutzungen, die gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig wären, ausgeschlossen werden. In dem vorliegenden Fall wurde durch die BBE Handelsberatung die Zulässigkeit der Vorhaben gem. § 34 BauGB unterstellt.

Da die Planvorhaben – wie oben dargestellt – den Zielstellungen des EHK Kitzingen 2012 entgegenstehen und insbesondere die Zielstellungen und Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum konterkarieren, sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen durch einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB auszuschließen. Das Ziel des Gesetzgebers war bei dieser Regelung stets die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Um dieses Ziel des Gesetzgebers und die im Rahmen des EHK Kitzingen 2012 formulierte Zielstellung der Stadt Kitzingen zu erreichen, ist es erforderlich am in Rede stehenden Standort Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen. Diese Sortimente sind gemäß der Zielstellungen des EHK Kitzingen 2012 für die Erhaltung und Entwicklung des ZVB Innenstadtzentrum und zur Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung von besonderem Interesse.

Um die Bestimmtheit der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten ist in der Planbegründung auf die Zielstellungen des EHK Kitzingen 2012 zu verweisen. Hier sollte insbesondere auf die Entwicklungsziele des ZVB Innenstadtzentrum verwiesen werden. Zwingend ist zudem die Verknüpfung mit der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts erarbeiteten Sortimentsliste, die sog. Kitzinger Lister. In dieser wurden die für die Erhaltung und Entwicklung des ZVB Innenstadtzentrum bedeutsamen Sortimente ausgewiesen. Diese

Sortimente sind in dem Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum entsprechend auszuschließen.

Der Ausschluss dieser Nutzungsarten kann im Rahmen der textlichen Festsetzungen wie folgt formuliert werden:

„In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Kitzinger Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Kitzinger Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten¹⁷ (*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung des Innenstadtzentrums sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen*) nicht zulässig.“

Alternativ zu der Aufstellung des zuvor dargestellten einfachen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB besteht auch die Möglichkeit einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der entsprechende Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment beinhaltet. Dieses Vorgehen bietet sich insbesondere dann an, soweit über den Zentrumschutz hinausgehende Planungsziele an dem in Rede stehenden Standort verfolgt werden. Zur Begründung des Ausschlusses der zuvor genannten Einzelhandelsbetriebe ist auch in diesem Fall ein Rückgriff auf die Zielstellungen und die Sortimentsliste des EHK Kitzingen 2012 erforderlich, um den Ausschluss entsprechend rechtfertigen zu können.

¹⁷ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser .

6 Zusammenfassung und Fazit

Dem Stadtbauamt Kitzingen liegt ein Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch von bestehenden Gebäuden und Neubau von zwei Fachmärkten mit je 799 m² VKF am Standort Mainbernheimer Straße 97b, Kitzingen, vor. Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage; für das Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Für das Vorhaben liegt eine *Qualifizierte Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen* der BBE Handelsberatung GmbH München vom 11. September 2013 vor.

Das Vorhaben an der Mainbernheimer Straße wurde hinsichtlich der im EHK Kitzingen 2012 formulierten Ansiedlungsleitsätze geprüft und bewertet. Für das Vorhaben ist zu konstatieren, dass die geplante Entwicklung am Vorhabenstandort mit der Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts (799 m² VKF) und eines Textilfachmarkts (799 m² VKF) den städtebaulichen Entwicklungszielstellungen der Stadt Kitzingen, dokumentiert durch EHK Kitzingen 2012 – insbesondere der Schutz der Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum sowie einer wohnortnahen Nahversorgung – entgegen stehen. Das Vorhaben an der Mainbernheimer Straße steht demnach den städtebaulichen Entwicklungszielstellungen der Stadt Kitzingen, dokumentiert durch EHK Kitzingen 2012, entgegen.

Die *Qualifizierte Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen* der BBE Handelsberatung GmbH München vom 11. September 2013 wurde hinsichtlich der Validität der Annahmen und dargestellten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen geprüft und bewertet. Die *Qualifizierte Stellungnahme zur Errichtung von zwei Fachmärkten in Kitzingen* der BBE Handelsberatung GmbH München erscheint aus Sicht von Stadt + Handel nicht dazu geeignet, das Vorhaben an der Mainbernheimer Straße valide, nachvollziehbar und sachlich begründet hinsichtlich § 34 Abs. 3 BauGB beurteilen zu können.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Empfehlungen wird grundsätzlich empfohlen, zur Erhaltung und Entwicklung des ZVB Innenstadtzentrum einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB für den Vorhabenstandort aufzustellen. In diesem können gewisse bauliche Nutzungen, die gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig wären, ausgeschlossen werden.