

Handelsverband Bayern e.V., Bahnhofstraße 10, 97070 Würzburg

Stadt Kitzingen  
Stadtbauamt  
Herr Oliver Graumann  
Frau Bianca Kirchner  
Schulhof 2  
97318 Kitzingen

### **Geplante Märkteansiedlung im Stadtteil Etwashausen**

Sehr geehrter Herr Graumann,  
sehr geehrte Frau Kirchner,

vielen Dank, dass Sie uns in die Planungen zur Märkteansiedlung im Kitzinger Stadtteil Etwashausen frühzeitig einbinden. Gern senden wir Ihnen eine Stellungnahme zu dem Vorhaben. Im Vorfeld haben wir uns mit dem Projektentwickler und relevanten Marktteilnehmern ausgetauscht; auch hat die Rosbo GmbH die Anregung aufgegriffen, eine gutachterliche Ersteinschätzung zu erarbeiten, die das Beratungsunternehmen Dr. Lademann & Partner im Juli ausgeführt hat und auf das wir u.a. Bezug nehmen.

Vorgesehen ist nach den vorliegenden Informationen, das ehemalige Bahngelände in Etwashausen neu zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollen ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 Quadratmetern, ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 Quadratmetern und ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 Quadratmetern angesiedelt werden. Der Projektentwickler möchte sich darum bemühen, dass es sich bei dem Discounter um einen Anbieter handelt, der sich bereits am Standort Kitzingen befindet und von einer weniger günstig gelegenen Lage auf das Areal umzieht.

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass wir weiterhin die Auffassung vertreten, dass die Stadt Kitzingen mit Versorgungsangeboten bereits heute sehr gut ausgestattet ist und mögliche Ansiedlungsspielräume sehr eng gefasst werden sollten.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass ein erneuertes Handelsgutachten keine grundlegend andere Aussage in diesem Punkt treffen wird, möchten wir uns dem Vorschlag aus dem Stadtrat anschließen, das Zentrenkonzept zu aktualisieren und auf einen neuen Stand zu bringen.

#### **Bezirksgeschäftsführung**

**Volker Wedde**

Telefon 0931 35546-12

Telefax 0931 17127

E-Mail [wedde@hv-bayern.de](mailto:wedde@hv-bayern.de)

Inge Bormann

Assistenz

Telefon 0931 35546-15

Telefax 0931 17127

E-Mail [bormann@hv-bayern.de](mailto:bormann@hv-bayern.de)

Würzburg, den 21.08.2020

Hausanschrift  
Handelsverband Bayern e.V.  
Bezirk Unterfranken  
Bahnhofstraße 10  
97070 Würzburg

Telefon 0931 35546-0  
Fax 0931 17127

[unterfranken@hv-bayern.de](mailto:unterfranken@hv-bayern.de)  
[www.hv-bayern.de](http://www.hv-bayern.de)

gesetzlich vertreten durch  
den Präsidenten

Vereinsregister des  
Amtsgerichts München  
Registernummer: VR4300

Sparkasse Mainfranken Würzburg  
IBAN DE88 7905 0000 0000 1037 05  
BIC BYLADEM1SWU

So hatten wir in einer vorangegangenen Kurzbewertung angedeutet, dass z.B. das gutachterlich vorgeschlagene Prüfschema für den periodischen Bedarf Verkaufsf lächen ermöglicht, die für einen wirtschaftlichen Betrieb größerer Märkte schwierig geworden sind; nachdem die vorliegenden Informationen ausführlich und konkret genug sind, um eine standortbezogene Bewertung vornehmen zu können, sind die entsprechenden Anmerkungen von Dr. Lademann & Partner fallbezogenen nicht von der Hand zu weisen.

Demnach ist trotz der grundsätzlichen Auffassung zur vorhandenen Verkaufsf lächenausstattung zu erkennen, dass das Ansiedlungsvorhaben städtischen Vorgaben folgt: So soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel entweder in der Innenstadt oder an integrierten Standorten erfolgen, was hier gegeben wäre. Dabei ist festzustellen, dass die geplanten Märkte in einem Stadtteil entstehen sollen, der über eine nennenswerte Einwohnerzahl, aber aktuell keine Nahversorgung verfügt, sondern vornehmlich auf nicht-integrierte Standorte zurückgreifen muss. Vor diesem Hintergrund könnten die Anbieter der Gebietsversorgung im Stadtteil Etwashausen und dem östlichen Bereich Kitzingens dienen.

Zu beachten ist, dass auch in diesem Falle die Dimensionierung des Vorhabens über den Gedanken einer (fußläufigen) Nahversorgung hinausgeht. Die gutachterliche Ersteinschätzung bestätigt, dass die Märkte aufgrund ihrer Größe nicht nur zur reinen Quartiersversorgung dienen können. Plausibel sind jedoch die weiteren Ausführungen, dass auch die Einwohner aus Großlangheim und Albertshofen anteilig zum Einzugsbereich hinzugezählt werden können. Nach unseren Berechnungen sind die beiden Lebensmittelmärkte dazu geeignet, ein Käuferpotential von rund 5.700 Menschen zu versorgen, die mit diesem Wirkungskreis abgedeckt werden (Etwashausen: 2.534 Einwohner, Großlangheim und Albertshofen: 3.918 Einwohner).

Aus landesplanerischer Sicht bleibt das Lebensmittelangebot mit einer Abschöpfung von rund 17 Prozent im Nahbereich deutlicher als mittlerweile üblich unter der zulässigen Quote von 25 Prozent.

Problematischere Auswirkungen auf den Innenstadtbereich haben könnte das Angebot des geplanten Drogeriemarktes. Da auch Drogeriemärkte mittlerweile vornehmlich periphere Standorte belegen und sie diese innerstädtischen Flächen zumeist vorziehen, befindet sich Kitzingen aktuell in der guten Situation, noch einen Drogeriemarkt im Innenstadtbereich vorweisen zu können. Der Erhaltung dieses Marktes sollte im weiteren Verfahrensverlauf auf jeden Fall besondere Bedeutung beigemessen werden, da er für das Zentrum u.a. eine frequenzschaffende Wirkung besitzt.

Die geplante Drogerie in Etwashausen liegt durch Größe und Umsatz rechnerisch sehr nahe an der zulässigen Abschöpfung für den innerstädtischen Verflechtungsbereich in Höhe von 30 Prozent. Dies dürfte in Verbindung mit dem schon vorhandenen Müller-Markt im westlichen Stadtbereich die Zukunftsaussichten für den Verbleib des innerstädtischen Anbieters unsicherer machen. Daher wäre es gerade in diesem Segment wichtig und sinnvoll, zum einen das Gespräch mit dem Marktbetreiber zu suchen und zum anderen Einfluss auf den Projektentwickler zu nehmen: Denkbar wäre im Zuge des Verfahrens, eine verlässliche Zukunftsplanung für den Innenstadtstandort vorzusetzen bzw. einzufordern und gleichzeitig an einer gemeinsam getragenen Standortaufwertung zu arbeiten, die das Fortbestehen des Marktes absichern kann. Beispielhaft sei die Schaffung von Kurzzeitparkplätzen im Bereich des ehemaligen Kaufhauses zur besseren Erreichbarkeit für die Kunden genannt.

Darüber hinaus muss aus unserer Sicht sichergestellt werden, dass v.a. der westliche, noch nicht überplante Bahnhofsbereich auch in Zukunft keiner einzelhandels- und innenstadtschädlichen Nutzung zugeführt werden kann. Denn durch Angebotserweiterungen könnten Standortcharakter und Sogwirkung weiter ausgedehnt werden und in ihrer Summe zu unerwünschten Auswirkungen führen.

Zusammenfassend sehen wir durchaus eine Chance zu einer besseren Gebietsversorgung für Etwashausen und den östlichen Stadtbezirk; allerdings sollten bereits im Vorfeld die Risiken beachtet und abgebaut werden, indem insbesondere ein weitergehendes Angebot auf dem Areal des ehemaligen Bahngeländes planungsrechtlich ausgeschlossen wird und eine befriedigende Lösung zum längerfristigen Verbleib des innerstädtischen Drogeriemarktes gefunden werden kann.

Gern stehen wir für offen gebliebene Fragen und vertiefende Gespräche jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Volker Wedde