

Gut- achten

06/2025

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters
und eines Drogeriefachmarktes nördlich
des ehemaligen Bahnhof Etwashausen am
Lochweg in Kitzingen**

gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Rosentritt Wohnbau GmbH
Sanderstraße 35
97070 Würzburg

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Mathias Tetzlaff, M. Sc.
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder**

Karlsruhe, 17.04.2024

Aktualisierte Fassung 06.06.2025

(keine Aktualisierung von
Kennwerten, Berechnungen etc.
gegenüber der Ursprungsfassung)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	17
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	18
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	20
5	Vorhabendaten	22
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	22
5.2	Umsatzprognose des Planvorhabens	23
5.2.1	Lebensmitteldiscounter	23
5.2.2	Drogeriefachmarkt	25
5.2.1	Zusammenfassende Übersicht Umsatzprognose	28
6	Auswirkungsanalyse	29
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Kitzingen 2023)	29
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	34
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	36
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP Bayern 2023)	43
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	46
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Kitzingen Stadtteil Etwashausen ist die gewerbliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung des ehemaligen Bahnhofgeländes und dessen Umfelds geplant. Im Zuge dessen ist die Schaffung eines neuen Nahversorgungsstandortes am Lochweg nördlich der Nordtangente angedacht. Konkret geht es dabei um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.450 m² VKF und eines Drogeriefachmarktes mit 800 m² VKF.

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen 2023¹.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 2023)²

¹ Nachfolgend als EHK Kitzingen 2023 bezeichnet.

² Nachfolgend als LEP Bayern 2023 bezeichnet.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)³ und Drogeriewaren, Kosmetik⁴ (= nahversorgungsrelevant gem. Kitzinger Sortimentsliste; vgl. EHK Kitzingen 2023, S. 104) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieser Auswirkungsanalyse hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im November 2021 erhoben und im Juni 2023 überprüft. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (mind. 300 m² VKF)⁵.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Kitzingen (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil von den Angaben im EHK Kitzingen 2023 ab.

³ Im Folgenden als Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bezeichnet.

⁴ Im Folgenden als Sortiment Drogeriewaren bezeichnet.

⁵ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁶. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (Eigene Berechnungen) für die Stadt Kitzingen sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2022 und des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2023.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Bayern 2023.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

⁷ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer (Quartiers-) Neuentwicklung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Vorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei bis vier Jahren zu rechnen (Ende 2028). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden drei bis vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr Ende 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2012 - 2022) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2020 - 2023. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (insgesamt + 7,1 %). Im Sortiment Drogeriewaren wird gar eine nachfrageseitige, positive Kaufkraftentwicklung von + 10,6 % erzielt. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

Im Zuge der mit der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte, ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern und teilweise auch den Drogeriemarktketten als Discountanbieter zugute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2023) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten) sowie bei kurzfristig gefragten Verbrauchsartikeln im Segment Drogeriewaren;

- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2022). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

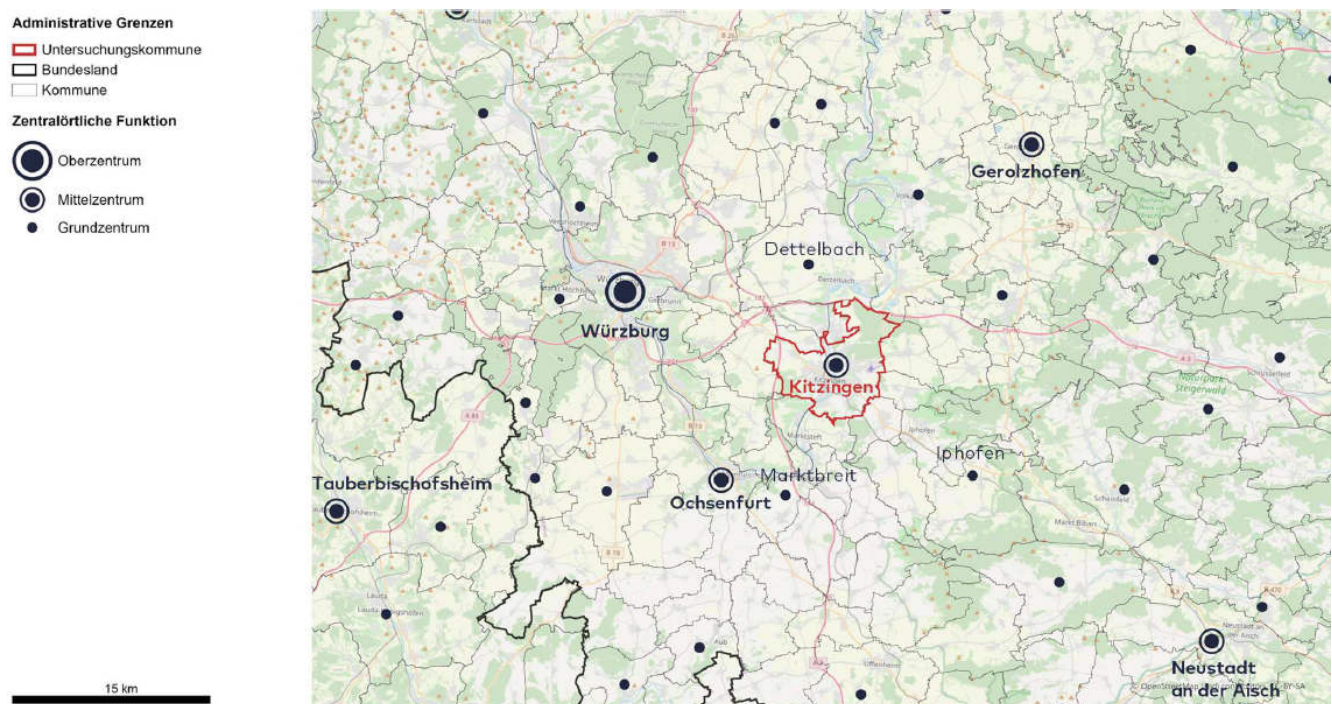
3

Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

In der als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Kitzingen leben aktuell 22.945 Einwohner⁹. „Das Umland der Stadt Kitzingen ist von mehreren Zentren unterschiedlicher Zentralität geprägt. Neben mehreren Unterzentren finden sich im Umfeld der Stadt die Mittelzentren Ochsenfurt (15 km Entfernung) und Gerolzhofen (29 km Entfernung), sowie das Oberzentrum Würzburg (19 km Entfernung). Im weiteren Umfeld der Stadt Kitzingen findet sich das Oberzentrum Schweinfurt in 55 km Entfernung, das Mittelzentrum Neustadt an der Aisch in 42 km Entfernung sowie eine große Zahl an Unterzentren.“ (EHK Kitzingen 2023, S. 14).

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: EHK Kitzingen 2023, S. 15.

„Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Zentrengefüge für Kitzingen insbesondere eine verstärkte Wettbewerbssituation mit dem nahe gelegenen Oberzentrum Würzburg sowie mit dem Mittelzentrum Ochsenfurt, in Teilen auch mit dem Unterzentrum Iphofen. Die weiteren umliegenden Unterzentren übertrifft Kitzingen hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion wie auch in Bedeutung und Ausstrahlung.“

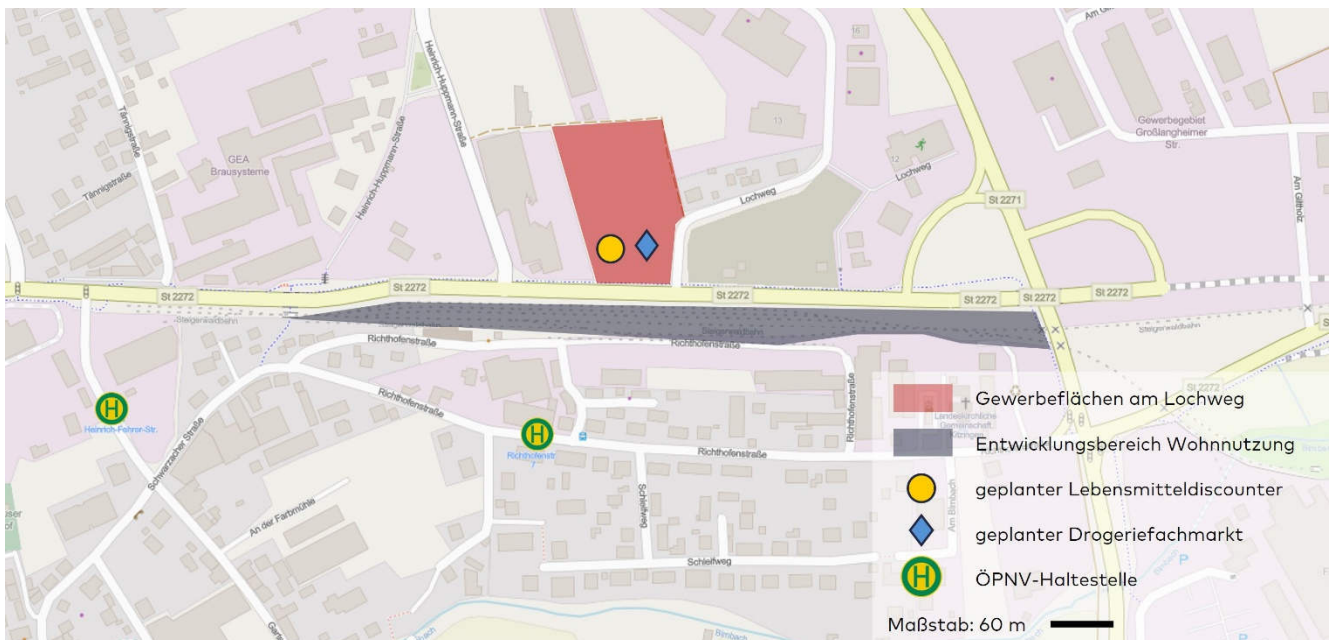
Die Wettbewerbssituation mit Würzburg wird durch die gute verkehrliche Anbindung über die B 8, sowie die räumliche Nähe zur A 7 begünstigt. Hinsichtlich der Einbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht sowohl eine Anbindung an das Busliniennetz als auch ein Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz in Richtung Würzburg und Nürnberg.“ (EHK Kitzingen 2023, S. 15).

⁹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2022).

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort am Lochweg, an dem ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriefachmarkt angesiedelt werden sollen, befindet sich im Kitzinger Stadtteil Etwashausen und ist aktuell durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In nördlicher Richtung grenzen weitere Landwirtschaftsflächen an. Östlich an den Vorhabenstandort entlang des Lochwegs schließen gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung an. Nach Süden begrenzt die zentrale Verkehrsachse Nordtangente (St 2272) den Vorhabenstandort bevor im Anschluss der Bereich des ehemaligen Bahnhof Etwashausen angrenzt. Der ehemalige Bahnhofsbereich ist für eine wohnungswirtschaftliche Entwicklung vorgesehen, dort sollen rd. 100 bis 150 Wohneinheiten realisiert werden. Westlich des Vorhabenstandorts befindet sich ein Solarpark sowie daran angrenzend ein Parkplatz, Gewerbe- und Wohnnutzungen. Insbesondere aufgrund der perspektivischen Wohnnutzung im Süden weist der Vorhabenstandort Merkmale der städtebaulichen Integration auf.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. Verortung der geplanten Betriebe nicht lagescharf.

Die Erreichbarkeit mittels des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Nordtangente (St 2272) sowie der perspektivischen betriebseigenen Kundenparkplätze als gut zu bewerten. Die Nordtangente verbindet den Vorhabenstandort mit den Kernstadtbereichen Kitzingen westlich des Mains und damit auch mit der Kitzinger Innenstadt. In Richtung Osten mündet die Nordtangente in die St 2271, welche östlich des Mains als zentralen Nord-Süd-Achse Kitzingens fungiert und die überörtliche Anbindung in Richtung Marktbreit im Süden bzw. Schwarzach am Main im Norden herstellt. Zudem geht von dieser wiederum die ST 2272 ab und sichert ebenso wie im Süden die B 8 den Anschluss der östlich von Kitzingen gelegenen Kommunen. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist daher als gut zu bezeichnen.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt

Die nächstgelegene Anbindung an den ÖPNV besteht über die südlich gelegene Bushaltestelle Richthofenstraße aktuell in rd. 700 m fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort – diese kann bzw. sollte im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets im ehemaligen Bahnhofsbereichs deutlich verbessert werden und kann perspektivisch auf vermutlich auf rd. 200 bis 300 m verkürzt werden. An der Richthofenstraße verkehren Busse der Linien 8150 (nach Wiesentheid und Prichsenstadt sowie zum Bahnhof Kitzingen) und 8110 (zum Bahnhof Kitzingen). Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher perspektivisch als gut zu bezeichnen.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

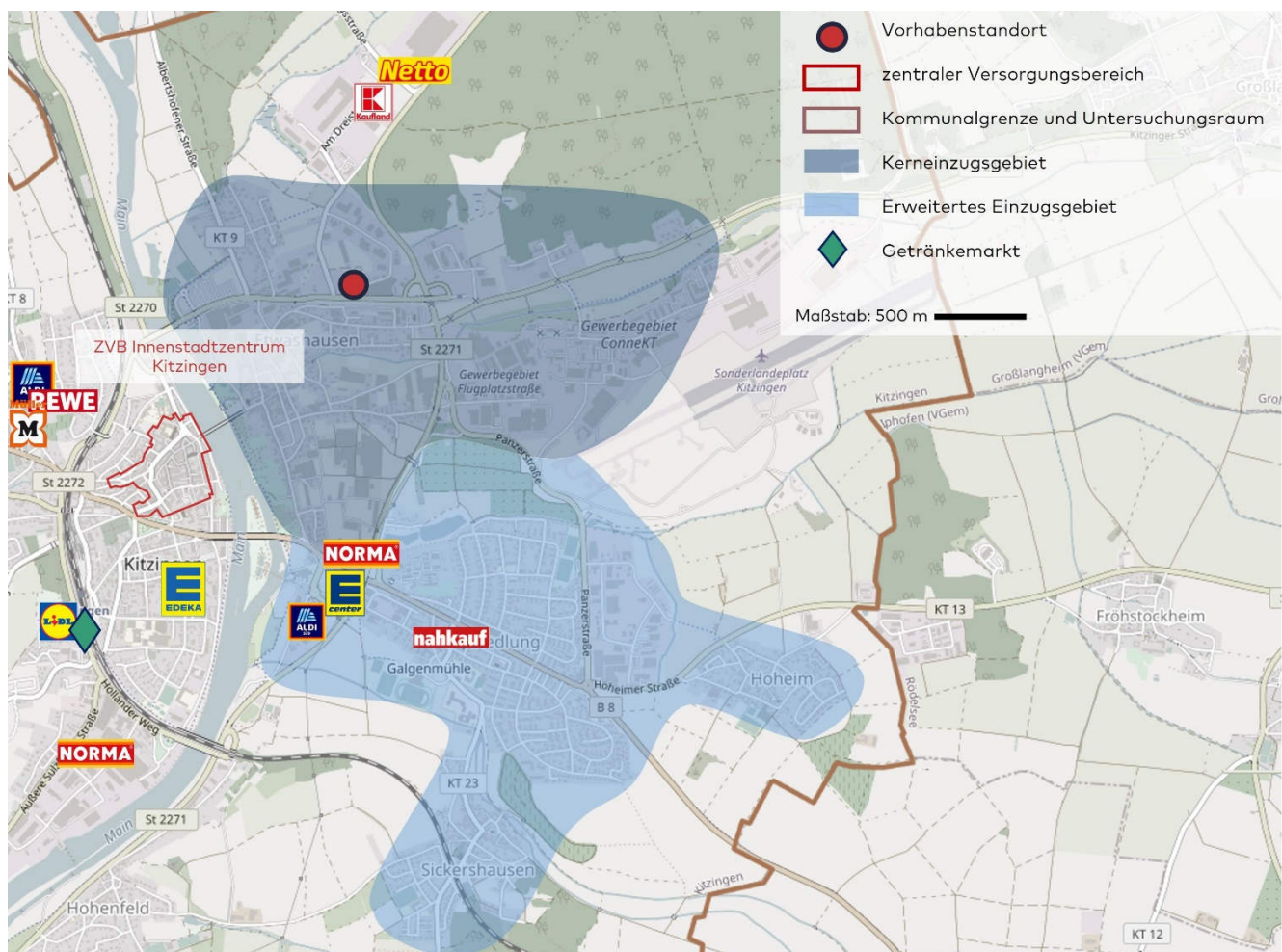
Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Etwashausen. In nördlicher Richtung begrenzt der autokundenorientierte Standort Kaufland/NETTO Marken-Discount (Standortbereich Am Dreistock) als bedeutender Wettbewerber eine weitere Ausdehnung. Nach Osten reicht das Kerneinzugsgebiet bis in das Gewerbegebiet hinein, aus welchem über die Staatsstraße 2272 eine gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort besteht. Im Süden bilden die hier verlaufende prägende Verkehrsachse (St 2271/Panzerstraße) sowie der Kopplungsstandort Marktbreiter Straße (E-Center/NORMA/ALDI Süd) die Begrenzung des Kerneinzugsgebiets. Nach Westen begrenzt der Main das Kerneinzugsgebiet. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist insbesondere aufgrund der umliegenden genannten Wettbewerbsstandorte, der siedlungsräumlichen Strukturen sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die Stadtteile Siedlung, Hoheim und Sickershausen. Mit der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes verfügt das Vorhaben über ein angebotsstrukturelles Alleinstellungsmerkmal auf der östlichen Mainseite Kitzingens, welches dort eine weiträumige Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiet bedingt. Für die Bevölkerung im erweiterten Einzugsgebiet stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen und verkehrlich gut erreichbaren Drogeriefachmarkt in Kopplung mit einem Lebensmitteldiscounter dar. Aus dem Stadtteil Siedlung besteht insbesondere über die Panzerstraße und die Staatsstraße 2271 eine gute verkehrliche Anbindung. Auch die Siedlungsbereiche Hoheim und Sickershausen sind maßgeblich über diese Straßenzüge verkehrlich gut an den Vorhabenstandort angebunden. Zwar weist der Müller-Markt auf der westlichen Mainseite eine nicht wesentlich höhere Fahrdistanz auf, allerdings ist die Wegebeziehung entlang der B 8 aufgrund der verkehrlichen Belastung und mehrerer Ampelanlagen als deutlich unattraktiver einzustufen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort aus den Siedlungsbereichen des erweiterten Einzugsgebiets unkomplizierter und zügiger zu erreichen ist. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanzen sowie der Wettbewerbssituation ist jedoch mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2021 sowie Update durch Desk-Research 06/2023; ZVB-Abgrenzung: EHK Kitzingen 2023.

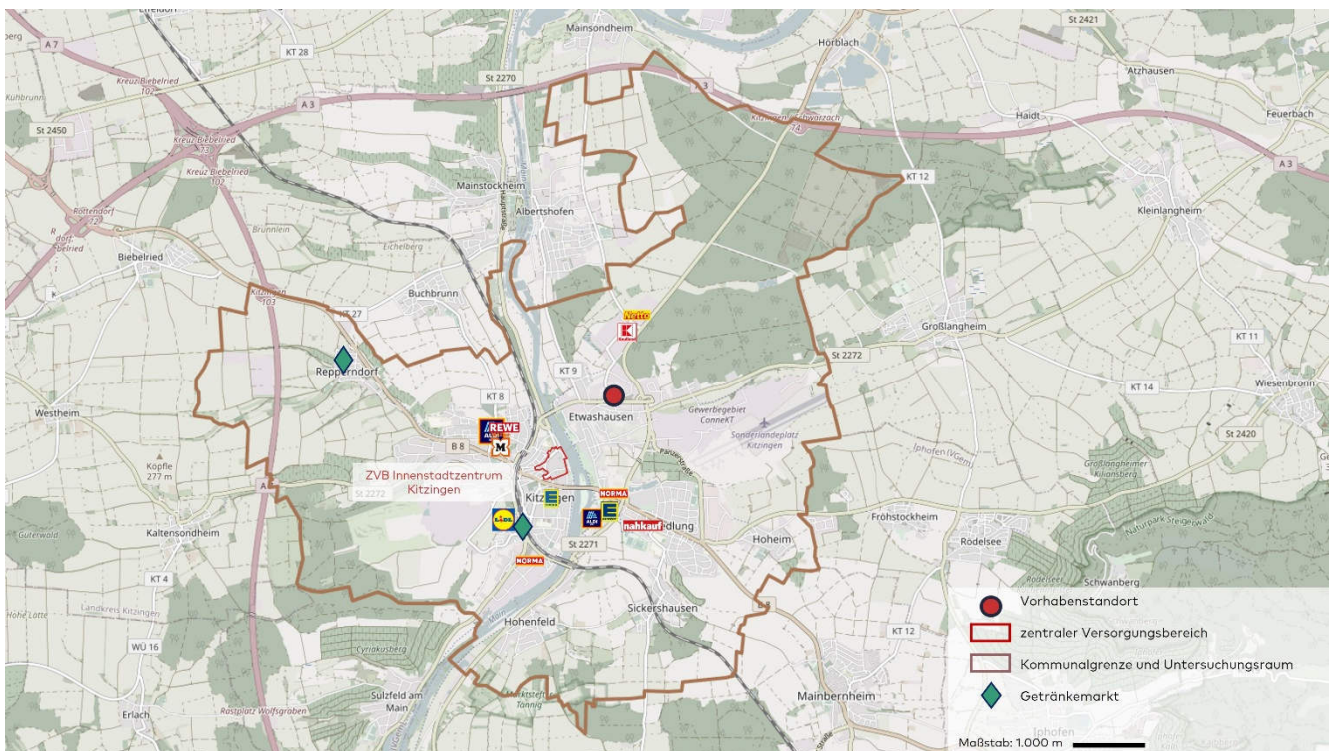
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als dieses. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Kitzinger Stadtgebiet. Dies ist auf die Ausrichtung des Vorhabens auf die Nahversorgung zurückzuführen. Zudem stellt der Drogeriemarkt des Planvorhabens neben dem Müller-Markt auf der westlichen Mainseite den einzigen klassischen Drogeriefachmarkt in Kitzingen dar. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraums ist aus siedlungsstrukturellen Gründen sowie angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen in Verbindung mit überörtlichen Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben.

Die nachstehende Abbildung stellt den Untersuchungsraum des Planvorhabens und die darin bestehenden untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen dar.

Abbildung 4: Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2021 sowie Update durch Desk-Research 06/2023; ZVB-Abgrenzung: EHK Kitzingen 2023.

Mit dem Innenstadtzentrum Kitzingen befindet sich lediglich ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) im Untersuchungsraum. Neben dem ZVB Innenstadtzentrum ergänzen weitere, gemäß EHK Kitzingen 2023 ausgewiesene Nahversorgungsstandorte das Zentren- und Standortmodell bzw. die Nahversorgungsstrukturen in Kitzingen.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie des ländlich geprägten Umfelds von Kitzingen – und Zufallseinkäufe führen zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird in beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

Bevölkerungsprognose

Nach der Bevölkerungsprognose des Bayerisches Landesamtes für Statistik wird für die Stadt Kitzingen bis Ende 2028 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,3 % prognostiziert (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose Ende 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2022)	Bevölkerung (Prognose Ende 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Kitzingen	22.945	23.245	+ 1,3

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021 und 2023.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum.

Stadt + Handel ist in diesem Zusammenhang bekannt, dass im Bereich der Marshall Heights die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geplant ist. Dafür bestehen zwar bereits konkrete Pläne, diese sind jedoch aktuell weder bauplanungsrechtlich abgesichert noch ist abschließend der Umsetzung abzusehen. Aufgrund dessen wird bzw. muss auf einen Einbezug dieser Marktveränderung verzichtet werden (s. Kapitel 2 Methodik).

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind sechs Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 750 und 1.100 m² und durchschnittlich rd. 950 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 450 und 1.450 m² (inkl. eines angeschlossenen Getränkemarkts) und durchschnittlich rd. 970 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das vollsortimentierte Segment ergänzen darüber hinaus zwei Verbrauchermärkte, welche Verkaufsflächen von jeweils über 4.000 m² aufweisen. Weiterhin wird das strukturprägende Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch einen Getränkemarkt (stand alone) und den Direktvermarktungsbetrieb der Winzergemeinschaft Franken eG arrondiert.

Dabei befindet sich keiner der strukturprägenden Anbieter innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum. Das sortimentsspezifische Angebot wird hier durch zahlreiche kleinteilige Nutzungen (Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk) sowie Randsortimentsangebote weitere Betriebe bereitgestellt.

Für das Stadtgebiet Kitzingen kann der Einzelhandelsbestand im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel unter Berücksichtigung der oben genannten Methodik gemäß des Zentren- und Standortmodells wie folgt dargestellt werden:

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Sortiment Nahrungs- und Genussmittel)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Kitzingen	ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen (kleinteilige Strukturen und Randsortiment)	1.000	4,5
	NVS Dagmar-Voßkühler-Straße (ALDI Süd, Rewe inkl. Getränkemarkt, Müller)	2.300	12,7
	NVS Johann-Adam-Kleinschroth-Straße (LIDL, Getränkemarkt)	1.500	9,3
	NVS Königsberger Straße (nahkauf)	< 500	< 2,5
	NVS Wörthstraße (EDEKA)	< 1.000	< 6,0
	Standortbereich Marktbreiter Straße (ALDI Süd, E-Center, Norma)	5.300	32,2
	Standortbereich Am Dreistock (Kaufland, NETTO Marken-Discount)	4.300	24,4
	sonstige Lagen (Norma, Weinfachgeschäft)	1.100	5,3
GESAMT*		16.900	95,7

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 11/2021 und Update 06/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze werden in Spannweiten dargestellt; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Insgesamt beträgt die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kitzingen rd. 0,79 m² VKF NuG/EW und ist damit zunächst als deutlich überdurchschnittlich einzuordnen¹⁰. Dies begründet sich insbesondere in der Versorgungsfunktion Kitzingen, die aufgrund des ländlich geprägten Umfelds deutlich über den Kommunalgrenze hinausreicht, sowie den entsprechend verkaufsflächenstarken Verbrauchermärkten. Im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Stadt Kitzingen leben 62.115

¹⁰ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2023; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).
Die zum EHK Kitzingen 2023 leicht unterschiedliche sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung (EHK Kitzingen 2023, S. 43: 0,78 m² VKF NuG/EW) resultiert aus unterschiedlichen Einwohnerdaten (hier: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2022); EHK Kitzingen 2023: Stadt Kitzingen (Stand 01/2022)).

Einwohner¹¹. Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kitzingen beträgt – bezogen auf den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Stadt Kitzingen – rd. 0,29 m² VKF NuG/EW. Der hohe VKF-Ausstattungs Wert bezogen auf die Stadt Kitzingen ist demnach deutlich zu relativieren.

Die Angebotsschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind insbesondere abseits des ZVB und der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte auszumachen, wobei die entsprechenden Standortbereiche durch einen attraktiven Betriebstypenmix geprägt sind.

Die Angebotsqualität in Bezug auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel weist in Teilen ein gewisses Optimierungspotenzial auf. Dies wird auf einzelbetrieblichen Ebene in Teilen angesichts der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung der Betreiber sowie des Erscheinungsbildes der jeweiligen Lebensmittelmärkte sichtbar.

Drogeriewaren

Das Sortiment Drogeriewaren wird in der Stadt Kitzingen überwiegend durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie durch den Bestandsbetrieb Drogeriemarkt Müller bereitgestellt. Kleinteilige Strukturen (Fachgeschäfte) sowie Randsortimente weiterer Betriebe insbesondere im ZVB Innenstadtzentrum ergänzen das Angebot.

Lagespezifisch verteilt sich das Angebot im Sortiment Drogeriewaren wie folgt:

¹¹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie - Abteilung Landesentwicklung (14.03.2023): Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Sortiment Drogeriewaren)

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Kitzingen	ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen (kleinteilige Strukturen und Randsortiment)	500	1,5
	NVS Dagmar-Voßkühler-Straße (ALDI Süd, Rewe inkl. Getränkemarkt, Müller)	600	3,6
	NVS Johann-Adam-Kleinschroth-Straße (LIDL, Getränkemarkt)	< 100	< 1,0
	NVS Königsberger Straße (nahkauf)	< 100	< 0,5
	NVS Wörthstraße (EDEKA)	< 100	< 1,0
	Standortbereich Marktbreiter Straße (ALDI Süd, E-Center, Norma)	500	3,0
	Standortbereich Am Dreistock (Kaufland, NETTO Marken-Discount)	500	3,0
	sonstige Lagen (Norma, Weinfachgeschäft)	<100	< 0,5
GESAMT*		2.300	12,6

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 11/2021 und Update 06/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze werden in Spannweiten dargestellt; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Insgesamt beläuft sich die sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren dabei auf rd. 0,10 m² VKF Drog/EW¹² und kann damit wie auch die VKF-Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als überdurchschnittlich bewertet werden¹³. Im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Stadt Kitzingen leben 62.115 Einwohner¹⁴. Die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren in der Stadt Kitzingen beträgt – bezogen auf den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Stadt Kitzingen – rd. 0,04 m² VKF Drog/EW. Der hohe VKF-Ausstattungswert nur bezogen auf die Stadt Kitzingen ist demnach deutlich zu relativieren.

Das Sortiment Drogeriewaren wird in Kitzingen aktuell lediglich über den Müller-Markt sowie ergänzend über die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte dargeboten. Insofern kann der Stadt Kitzingen das Fehlen eines zweiten

¹² Die zum EHK Kitzingen 2023 leicht unterschiedliche sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung (EHK Kitzingen 2023 0,11 m² VKF Drog/EW) resultiert aus der unterschiedlichen Betrachtungsmethodik (v. a. ohne sortimentsspezifische VKF Apotheken).

¹³ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,07 m² VKF Drog/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Gruppe 2022/2023; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m²) sowie kleinteilige Strukturen und Randsortimente.

¹⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie - Abteilung Landesentwicklung (14.03.2023): Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern.

klassischen Drogeriefachmarkts, insbesondere auf der östlichen Mainseite, attestiert werden.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln. In der Stadt Kitzingen und damit auch im Untersuchungsraum wird eine zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von 93 erreicht (IfH Köln 2023).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2022)	Kaufkraft in Mio. Euro	
		Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Kitzingen	22.945	63,1	8,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2022); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Zentralität¹⁵ beträgt – unter Berücksichtigung der kleinteiligen Angebotsstrukturen abseits der Erhebungsmethodik – im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell rd. 165 % und im Sortiment Drogeriewaren rd. 154 %. Angesichts der hohen Zentralität im Untersuchungsraum kann davon ausgegangen werden, dass Kitzingen in den untersuchungsrelevanten Sortimente seinen mittelzentralen Versorgungsauftrag erfüllt. Die Kaufkraftzuflüsse ergeben sich insbesondere aus dem eher ländlich geprägtem Kitzynger Umland und der Bedeutung Kitzingens als Arbeitsort (s. hierzu auch EHK Kitzingen 2023, S. 16) – im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Stadt Kitzingen leben 62.115 Einwohner, für welchen Kitzingen einen Teil der Versorgungsfunktion mit übernimmt, sodass die hohen Zentralitäten in beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen zu relativieren sind.

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Entwicklungszeitraums von etwa 3 Jahren sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Hierfür wird lediglich die Einwohnerentwicklung herangezogen, im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht aber die zu erwartende positive Kaufkraftentwicklung in beiden Sortimentsbereichen. Die

¹⁵ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis Ende 2028 beläuft sich auf „plus“ rd. 1,3 %.¹⁶

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie den zentralen Versorgungsbereich des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Kitzingen 2023 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁶ Quelle: Landesamt für Statistik Bayern (Stichtage 31.12.2022 und 31.12.2028).

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen

Lage	
Verortung	Kernstadt Kitzingen auf der westlichen Mainseite
Distanz zum Vorhaben	2,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung und hoher Mantelbevölkerung
Einzelhandelsstruktur ○●○	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum wird v. a. durch Angebote aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt (insb. Bekleidung). Dabei ist neben einigen filialisierten Fachmärkten eine Vielzahl an kleinteiligen, inhabergeführten Fachgeschäften auszumachen, welche weitestgehend ein generalisiertes Angebot aufweisen. Nahversorgungsrelevante Angebote ergeben sich lediglich durch kleinteilige Fachgeschäfte bzw. Lebensmittelhandwerksbetriebe. Zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ergänzen den Angebotsmix und sichern eine gewisse Multifunktionalität im Innenstadtzentrum.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung ○●●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr insbesondere über den Hindenburgring erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den zentral gelegenen Bushaltepunkt „Rathaus“. Zudem befindet sich der Kitzinger Bahnhof in fußläufiger Entfernung zum ZVB.
Städtebauliche Struktur ○●●	
Struktur & Erscheinungsbild	Der dichteste Einzelhandelsbesatz ist entlang der Marktstraße, welche größtenteils als attraktive Fußgängerzone ausgestaltet ist, auszumachen. Insbesondere aufgrund der überwiegend historischen Gebäudebesatzes ist die städtebauliche Struktur als kleinteilig zu bewerten. Hieraus ergibt sich zudem ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild, wobei der Zustand und die Qualität der Bebauung in Teilen stark variiert. Die Aufenthaltsqualität wird durch ruhenden und laufenden Verkehr eingeschränkt und beschränkt sich daher im Wesentlichen auf die vorhandenen Platzsituationen und verkehrsfreien Bereiche.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Eingeschränkte Versorgungsfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich für die Stadt Kitzingen und deren Umland; eingeschränkte Nahversorgungsfunktion aufgrund fehlender strukturprägender Anbieter.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Administrative Grenzen

□ Kommune
□ Stadtteil

Funktion

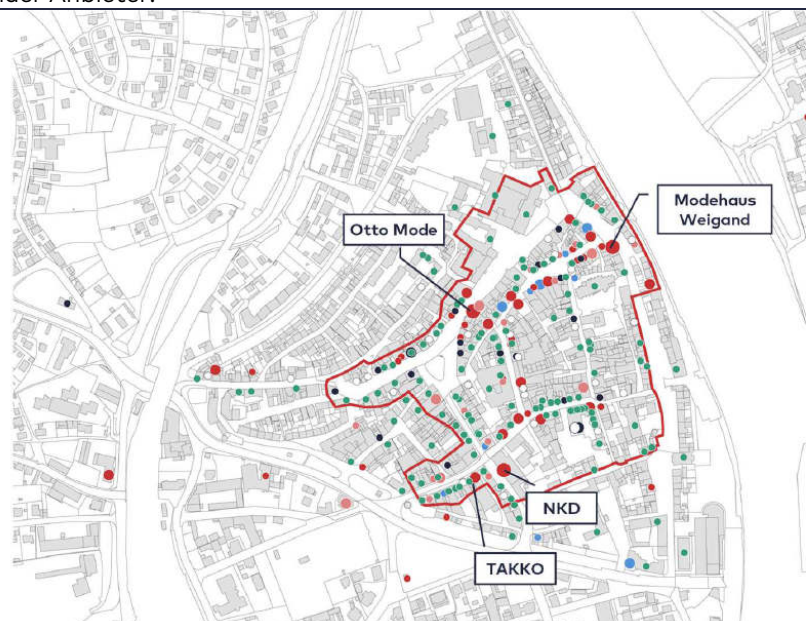
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

■ ZVB-Abgrenzung EHK 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kitzingen 2023, S. 71; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort am Lochweg befindet sich im Kitzinger Stadtteil Etwashausen nördlich des Gelände des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen und nördlich der Nordtangente (St 2272). Der Bereich des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen soll als Wohnstandort mit rd. 100 bis 150 Wohneinheiten entwickelt werden. Schaffung von Wohnraum auf dem Gelände angedacht. Insbesondere aufgrund der perspektivischen Wohnnutzung im Süden weist der Standort Merkmale der städtebaulichen Integration auf.
- Aufgrund seiner Lage unmittelbar nördlich der Nordtangente (St 2272) weist der Vorhabenstandort eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Über die südlich angrenzende Bushaltestelle „Richthofenstraße“ kann der der Vorhabenstandort perspektivisch gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen werden.

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Angebotsausstattung im hergeleiteten Untersuchungsraum im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** als weitestgehend flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Jedoch besteht Optimierungsbedarf im nordöstlichen Siedlungsbereich von Kitzingen (Etwashausen) sowie in dezentral gelegenen Siedlungsbereichen (vgl. EHK Kitzingen 2023, S. 42). Der Vorhabenstandort könnte die räumliche Versorgungslücke im Stadtteil Etwashausen schließen.

In räumlicher Hinsicht ist in Bezug auf das Sortiment **Drogeriewaren** festzustellen, dass ein hinreichend tiefes Angebot mit dem Müller-Markt lediglich auf der westlichen Mainseite besteht. Die Siedlungsbereiche östlich des Mains sind demnach auf die Randsortimentsangebote der dort gelegenen Lebensmittelmärkte oder auf den Müller-Markt auf der anderen Mainseite angewiesen.

- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** in der Stadt Kitzingen ist aktuell als deutlich überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,79 m² VKF NuG/EW). Dies ist jedoch insbesondere auf die Lage Kitzingens im ländlichen Raum und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion des Mittelzentrums zurückzuführen. So kann in Bezug auf den Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsraum Kitzingens eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,29 m² VKF NuG/EW erzielt werden, wodurch die kommunale überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung deutlich relativiert wird.

Auch die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment **Drogeriewaren** kann in Bezug auf das Stadtgebiet Kitzingens als ebenfalls überdurchschnittlich bewertet werden (auf rd. 0,10 m² VKF Drog/EW), wenngleich die Abwei-

chung vom Durchschnittswert hierbei deutlich geringer ausfällt als im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Bei der Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung im Kitzinger einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich ist hingegen eine deutlich unterdurchschnittlicher Wert festzustellen (rd. 0,04 m² VKF Drog/EW).

- Die **Zentralität** beträgt – unter Berücksichtigung der kleinteiligen Angebotsstrukturen abseits der Erhebungsmethodik – im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** aktuell rd. 165 % und im Sortiment **Drogeriewaren** rd. 154 %. Die Stadt Kitzingen kann folglich in den untersuchungsrelevanten Sortimenten ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion erfüllen. Dabei ist die hohe Zentralität in Bezug auf den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsraum des Mittelzentrums, für welchen Kitzingen in Teilen eine Versorgungsfunktion einnimmt, zu relativieren.
- Der Untersuchungsraum weist eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 93 (IfH 2023) auf.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich in Teilen als ausbaufähig dar. Dies wird im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** auf einzelbetrieblicher Ebene angesichts der teils unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung der Betreiber sowie des Erscheinungsbildes der jeweiligen Lebensmittelmärkte sichtbar. Positiv auf die Angebotsqualität wirkt sich der Betriebstypenmix der vorhandenen Kopplungsstandorte aus. Das Sortiment **Drogeriewaren** wird aktuell lediglich durch den Müller-Markt, kleinteiligen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum sowie durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte angeboten. Insofern kann der Stadt Kitzingen das Fehlen eines zweiten klassischen Drogeriefachmarkts insbesondere auf der östlichen Mainseite attestiert werden, wodurch auch die Angebotsqualität eingeschränkt wird,
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Es befindet sich kein strukturprägender Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbezugsbereichs. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmitteldiscounter) oder den Müller-Markt als einzigen weiteren Drogeriemarkt im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie durch den Drogeriefachmarkt nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 6: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in Planung in m²
Lebensmitteldiscounter		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.160
Drogeriewaren	10	145
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	145
Lebensmitteldiscounter Gesamt	100	1.450
Drogeriefachmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	15	120
Drogeriewaren	75	600
sonstige Sortimente	10	80
Drogeriefachmarkt Gesamt	100	800
GESAMT	100	2.250
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>57</i>	<i>1.280</i>
<i>Drogeriewaren</i>	<i>33</i>	<i>745</i>
<i>sonstige Sortimente</i>	<i>10</i>	<i>225</i>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2024.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.250 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.280 m² projektiert. Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Verkaufsfläche von 745 m² erzielt.

Die sonstigen Sortimente werden auf 225 m² Verkaufsfläche angeboten. Hierbei handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen (insb. auch Aktionswaren im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscounter). Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Zudem handelt es sich bei den sonstigen Sortimenten um „klassische“ Mitnahmeartikel,

welche i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt werden. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

5.2 UMSATZPROGNOSE DES PLANVORHABENS

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die derzeitigen Flächenproduktivitäten für die Betriebe des Planvorhabens abgeleitet.

5.2.1 Lebensmitteldiscounter

Nach aktuellem Informationsstand kommt für das Planvorhaben die Ansiedlung eines LIDL-Marktes oder eines ALDI Süd infrage – beide Betreiber stellen aktuell gemessen an ihrer Flächenproduktivität die leistungsfähigsten Lebensmitteldiscountbetreiber Deutschlands dar.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers LIDL beträgt nach dem Hahn Retail Estate Report 2023/2024 (Datenstand: 2022) rd. 9.530 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 932 m². Im Jahr 2022 stieg „der Umsatz [...] um 1,3 Prozent und bleibt damit deutlich hinter dem Wachstum des Vorjahres zurück“ (vgl. Hahn-Report 2023/2024; S. 40). „Insgesamt hat der Preiswettbewerb zwischen den Discountern ALDI und Lidl und dem Großflächendiscounter Kaufland zugenommen. Im Blick hatte Lidl im letzten Jahr vor allem Renditeaspekte und in diesem Zuge vereinzelt die Öffnungszeiten von Filialen verkürzt und Ware vorsichtiger disponiert“ (ebd.). Die Fa. LIDL betreibt – wie schon in den vergangenen Jahren – eine kontinuierliche, deutlich auf Flächenerweiterungen ausgelegte Expansionspolitik, weshalb die Flächenproduktivität deutlich geringeren Wachstumsraten unterworfen war und ist. Unter anderem bedingt durch die veränderte Expansionspolitik ist nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2021 von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 8.180 Euro/m² VKF auszugehen (testierter Wert seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner & Stolz GmbH & Co. KG). Dieser Trend wird auch im Zuge des neuen Hahn Retail Estate Reports bestätigt, da die Flächenproduktivität im Vergleich zum Vorjahresbericht – obgleich der hohen Inflationsraten – nahezu stagniert.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁷ des Betreibers ALDI Süd beträgt rd. 8.770 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.012 m².

Angesichts dessen kann für den geplanten Lebensmitteldiscounter eine „durchschnittliche“ (Referenz ALDI Süd/LIDL), verkaufsflächengewichtete Flächenproduktivität von rd. 8.500 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 972 m² hergeleitet werden. Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter ableiten.

¹⁷ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Das Kaufkraftniveau ist in Kitzingen mit rd. 93 als unterdurchschnittlich zum Bundesdurchschnitt (= 100) zu bewerten. Damit besteht rein auf Kitzingen bezogen auch rd. 7 % weniger Kaufkraftpotenzial als im Bundesdurchschnitt zur Verfügung.
- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht im Untersuchungsraum (Kitzingen) mit rd. 165 % eine hohe Zentralität, welche auch mit der entsprechenden, überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung korrespondiert. Dies deutet einerseits auf einen erhöhten Wettbewerbsdruck hin, andererseits stehen die Ausstattungskennziffern auch in Zusammenhang mit den Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland.
- Das lebensmittelbezogene Angebotsnetz in Kitzingen stellt sich als weitestgehend flächendeckend dar, wenngleich sich räumliches Optimierungspotenzial im Stadtteil Etwashausen sowie in den dezentral gelegenen Stadtteilen ergeben. Das Planvorhaben kann diese zentrale räumliche Versorgungslücke schließen.
- Im Kerneinzugsgebiet des Vorhabens befindet sich kein weiterer strukturprägender Wettbewerber. Allerdings bestehen im erweiterten Einzugsbereich sowie in der weiteren näheren Umgebung (Standortbereiche Am Dreistock und Marktbreiter Straße) einige leistungsstarke Wettbewerber, welche sich oftmals als attraktiven Kopplungsstandorten befinden, sodass für Planvorhaben ein intensiver Wettbewerbsdruck zu erwarten ist.

Im Untersuchungsraum sind eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowie Kaufkraftzuflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Es besteht eine ausgeprägte Wettbewerbssituation, wenngleich diese im Kerneinzugsgebiet deutlich schwächer zu bewerten ist. Demzufolge ist ein Rückgang der Flächenproduktivität des geplanten Lebensmittelmarktes im Vergleich zum „durchschnittlichen“ Lebensmitteldiscounter (LIDL und ALDI Süd als Referenzmärkte) anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB und verfügt über keine nennenswerten Kopplungsvorteile. Mit der geplanten Wohnraumentwicklung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen erfährt der Standortbereich jedoch eine Nachverdichtung, welche sich grundsätzlich positiv auf das Nachfragepotenzial auswirken kann.
- Der Standort des Planvorhabens weist aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der Nordtangente eine gute MIV-Anbindung sowie der perspektivischen räumlichen Nähe zur Bushaltestelle Richthofenstraße eine gute ÖPNV-Anbindung auf.
- Die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber befindet sich mit dem Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount am Standortbereich Am Dreistock in rd. 1,7 km Entfernung nördlich zum Vorhabenstandort.

- Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.450 m² liegt der Lebensmitteldiscounter deutlich über der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung, die der Flächenproduktivität als Ausgangsbasis zugrunde liegt. Mit der höheren Verkaufsfläche ergibt sich jedoch keine wesentliche Zunahme der angebotenen Artikel, da im Sinne eines modernen Ladendesigns insbesondere auch breitere Gänge sowie eine übersichtlichere und ansprechendere Warenpräsentation realisiert wird.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind nicht gegeben, wenngleich mit der avisierten Wohnbauentwicklung eine gewisse Nachverdichtung angestrebt wird. Aufgrund der geplanten, überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung des Lebensmitteldiscounters (in Bezug auf die der Flächenproduktivität zugrunde liegenden Verkaufsfläche) ist jedoch keine Anpassung der Flächenproduktivität hinsichtlich der Standortfaktoren vorzunehmen.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Lebensmitteldiscounter eine Flächenproduktivität erzielt, die unter dem gemittelten Bundesdurchschnitt der infrage kommenden Betreiber liegt.

Aufgrund der Zusammensetzung des Planvorhabens (Kopplungsstandort Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt) fällt die erwartbare Flächenproduktivität jedoch sortimentsspezifisch unterschiedlich aus. In dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie in den sonstigen Sortimenten ist für den Lebensmitteldiscounter daher von einer Flächenproduktivität von 7.500 Euro/m² VKF auszugehen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 7.800 Euro/m² VKF angenommen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird aufgrund der deutlichen Konkurrenzbeziehung zum geplanten Drogeriefachmarkt von einer deutlich geringeren Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² VKF (im Moderate Case) bis 4.300 Euro/m² VKF (im Worst Case) ausgegangen.

Bezogen auf den Gesamtbetrieb ergibt sich somit eine verkaufsflächengewichtete Flächenproduktivität von rd. 6.400 Euro/m² VKF (Moderate Case) bis rd. 6.700 Euro/m² VKF (Worst Case).

5.2.2 Drogeriefachmarkt

Hinsichtlich der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes kommen derzeit die bundesweit agierenden Filialisten dm und Rossmann infrage. Auch in Bezug auf den geplanten Drogeriefachmarkt wird die absehbare Flächenproduktivität unter Zu-

grundelegung der gemittelten Flächenproduktivität möglicher Betreiber hergeleitet. Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁸ des Betreibers dm beträgt rd. 7.409 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 633 m².

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁹ des Betreibers Rossmann beträgt rd. 6.153 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 610 m².

Somit kann für einen „durchschnittlichen“ Drogeriefachmarkt (Referenz dm/Rossmann) von einer Flächenproduktivität von rd. 6.800 Euro/m² VKF bei einer Verkaufsfläche von rd. 622 m² ausgegangen werden. Auf dieser Grundlage lässt sich eine realistische Flächenproduktivität für den Drogeriefachmarkt des Planvorhabens herleiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Das Kaufkraftniveau ist in Kitzingen mit rd. 93 als unterdurchschnittlich zum Bundesdurchschnitt (= 100) zu bewerten. Damit besteht rein auf Kitzingen bezogen auch rd. 7 % weniger Kaufkraftpotenzial als im Bundesdurchschnitt zur Verfügung.
- Im Sortiment Drogeriewaren kann eine Zentralität von rd. 154 % ermittelt werden. Die hohe Zentralität ist dabei weitestgehend auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion Kitzingens zurückzuführen, welche in das ländlich geprägte Umland reicht.
- Die hohe Zentralität im Stadtgebiet von Kitzingen spiegelt sich nur in Ansätzen in den Angebotsstrukturen wider. So befindet sich mit dem Müller-Markt lediglich ein Drogeriemarkt in Kitzingen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Lebensmittelmärkte mit ihrem entsprechenden Randsortimenten wesentlich zur Gewährleistung der Versorgung im Sortiment Drogeriewaren beitragen.
- Auf der östlichen Mainseite sowie im Einzugsgebiet des Vorhabens befindet sich kein weiterer Drogeriefachmarkt. Insbesondere die Betriebe Kaufland und E-Center, welche sich im erweiterten Einzugsgebiet bzw. im naheliegenden Umfeld des Vorhabenstandorts befinden, weisen auf einer jeweils strukturprägenden Verkaufsfläche ein jeweils nennenswertes Angebot im Sortiment Drogeriewaren auf.

Der Untersuchungsraum weist im Sortiment Drogeriewaren überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte bei einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftausstattung auf. Da die Wettbewerbssituation insbesondere auf der östlichen Mainseite im Sortiment Drogeriewaren nicht stark ausgeprägt ist, ist lediglich von einem geringfügigen Rückgang der Flächenproduktivität des Drogeriefachmarktes im Vergleich zum „durchschnittlichen“ Drogeriefachmarkt (dm/Rossmann als Referenzmärkte) auszugehen.



¹⁸ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

¹⁹ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB und verfügt über keine nennenswerten Kopplungsvorteile. Mit der geplanten Wohnraumentwicklung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen erfährt der Standortbereich jedoch eine Nachverdichtung, welche sich grundsätzlich positiv auf das Nachfragepotenzial auswirken kann.
- Der Standort des Planvorhabens weist aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der Nordtangente eine gute MIV-Anbindung sowie der perspektivischen räumlichen Nähe zur Bushaltestelle Richthofenstraße eine gute ÖPNV-Anbindung auf.
- Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber befindet sich mit dem Müller-Markt am Nahversorgungsstandort Dagmar-Voßkühler-Straße in rd. 2,8 km Entfernung westlich zum Vorhabenstandort.
- Die geplante Verkaufsfläche des Drogeriefachmarktes mit 800 m² liegt über der „durchschnittlichen“ und der Flächenproduktivität zugrunde liegenden Verkaufsfläche (dm/Rossmann als Referenzmärkte). Analog zum geplanten Lebensmitteldiscounter ist auch hier davon auszugehen, dass keine wesentliche Zunahme der angebotenen Artikel erfolgt, sondern i. S. e. modernen Ladendesigns insbesondere breitere Gänge sowie eine übersichtlichere und ansprechendere Warenpräsentation realisiert wird.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen den grundsätzlichen Standortanforderungen von Drogeriemärkten. Mit der avisierten Wohnbauentwicklung wird eine gewisse Nachverdichtung angestrebt. Aufgrund der geplanten, überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung des Drogeriefachmarktes (in Bezug auf dm/Rossmann als Referenzmärkte) ist jedoch keine Anpassung der Flächenproduktivität hinsichtlich der Standortfaktoren vorzunehmen.



Ableitung Flächenproduktivität

In Zusammenschau ist davon auszugehen, dass der geplante Drogeriefachmarkt eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht unterhalb des gemittelten Durchschnitts der Referenzmärkte dm/Rossmann liegt.

Auch in Bezug auf den geplanten Drogeriefachmarkt ist von sortimentsspezifisch unterschiedlichen Flächenproduktivitäten auszugehen. So wird davon ausgegangen, dass der Markt im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von 6.500 Euro/m² VKF im Moderate Case bis zu 6.800 Euro/m² VKF im Worst Case erzielen wird.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aufgrund der unmittelbaren Wettbewerbssituation zum geplanten Lebensmitteldiscounter eine deutlich geringere Flächenproduktivität zu erwarten. Diese wird mit 4.200 Euro/m² VKF bis 4.500 Euro/m² VKF angesetzt.

Somit ergibt sich für den Drogeriefachmarkt eine verkaufsflächengewichtete und unterdurchschnittliche Gesamtflächenproduktivität von rd. 5.500 Euro/m² VKF (Moderate Case) bis rd. 5.800 Euro/m² VKF (Worst Case).

5.2.1 Zusammenfassende Übersicht Umsatzprognose

Demnach ergeben sich folgende Umsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Lebensmitteldiscounter		
Nahrungs- und Genussmittel	7.500 - 7.800	8,7 - 9,0
Drogeriewaren	4.000 - 4.300	~ 0,6
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	7.500 - 7.800	~ 1,1
Lebensmitteldiscounter Gesamt	6.400 - 6.700	10,4 - 10,8
Drogeriefachmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	4.200 - 4.500	~ 0,5
Drogeriewaren	6.500 - 6.800	3,9 - 4,1
sonstige Sortimente	6.500 - 6.800	~ 0,5
Drogeriefachmarkt Gesamt	5.500 - 5.800	4,9 - 5,2
GESAMT*	-	15,3 - 16,0
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	-	<i>9,2 - 9,6</i>
<i>Drogeriewaren</i>	-	<i>4,5 - 4,7</i>
<i>sonstige Sortimente</i>	-	<i>1,6 - 1,7</i>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2023/2024); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 15,3 - 16,0 Mio. Euro prognostiziert. Dabei entfallen auf den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** jährlich rd. 9,2 - 9,6 Mio. Euro. Im Sortiment **Drogeriewaren** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 4,5 - 4,7 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 1,6 - 1,7 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Kitzingen 2023 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK KITZINGEN 2023)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Empfehlungen, Ziele und Leitsätze des EHK Kitzingen 2023 dargestellt und das Planvorhaben diesbezüglich bewertet.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

Das EHK Kitzingen 2023 formuliert vier Entwicklungszielstellungen für das Stadtgebiet auf übergeordneter Ebene. Das Vorhaben berührt insbesondere das 3. Ziel, die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.

Abbildung 5: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kitzingen

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
▪ Erhalt und punktuelle Stärkung der Versorgungsfunktion ▪ Sicherung der Einzelhandelszentralität ▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und den weiteren Standorten	▪ Erhalt und Stärkung des Innenstadtzentrums in seiner Versorgungsfunktion ▪ Verbesserung des Branchenmixes insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich, ▪ Etablierung von Magnetbetrieben, zukunftsfähiges NV-Angebot ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Soziales, Wohnen) ▪ Nachnutzung von Leerständen ▪ Profilierung als Besuchsort mit hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität (z. B. Zukunftskonzept Innenstadt)	▪ Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich weiterentwickeln ▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen demografischer Wandel ▪ Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln ▪ Optimierung der wohnortnahen Nahversorgung ▪ Kleinere, räumlich abgesetzte Stadtteile/Siedlungslagen: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen/sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden	▪ Sinnvolle Ergänzung des Innenstadtzentrums durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur ▪ Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Quelle: EHK Kitzingen 2023, S. 61.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das EHK Kitzingen 2023 identifiziert im nordöstlichen Siedlungsbereich der Kitziinger Kernstadt eine „große Versorgungslücke“ (EHK Kitzingen 2023, S. 42). Das Vorhaben vermag, diese Versorgungslücke in räumlicher Hinsicht zu schließen und damit die wohnortnahe Nahversorgung abseits

der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte und des zentralen Versorgungsbereichs zu optimieren.

- Darüber hinaus sind nachweislich keine vorhabenbedingten, schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Empfehlungen zur Nahversorgung in Kitzingen

In Bezug auf die Nahversorgung im Stadtgebiet hält das EHK Kitzingen 2023 (S. 87) die folgenden Empfehlungen bzw. Ziele fest:

- *„Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich [...]*
- *Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln [...]*
- *Ziel 3: neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen*
- *Ziel 4: Restriktiver Umfang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen“*

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist zudem nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Allerdings bietet das EHK Kitzingen 2023 (S. 81) die Möglichkeit, neue Nahversorgungsstandorte auszuweisen. Die Ausweisung ist dabei an bestimmte Kriterien geknüpft:

- *„Der Standort muss städtebaulich integriert sein [...]*
- *Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein [...]*
- *Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen [...]*
- *Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen [...]*
- *Betriebe an einem Nahversorgungsstandort dürfen dabei die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigen und/oder die Nahversorgungsstrukturen schädigen“*

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort weist – nicht zuletzt auch aufgrund der Nachverdichtung im Rahmen der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung im Bereich des Bahnhofs Etwashausen – Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage sowie perspektivisch eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf (s. Kapitel 3.2).
- Der Vorhabenstandort ist rd. 2,8 km östlich ZVB Innenstadt verortet. Angesichts dieser räumlichen Distanz sowie der zu überwindenden städtebaulichen Barriere des Mains und der Angebotsstrukturen in der Innenstadt ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben wesentlich in die Versorgungsfunktion des ZVB eingreift.
- Der Standort schließt die räumliche Versorgungslücke im Nordosten Kitzingens (Etwashausen) und trägt damit wesentlich zur Verbesserung der

räumlichen Nahversorgung bei. Mit einer zu erwartenden modernen Ausprägung der beiden Betriebe des Planvorhabens wird zudem eine Verbesserung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung erreicht.

- Durch das Vorhaben sind nachweislich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Kitzingen zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Der Vorhabenstandort mit seinem entsprechenden Vorhaben erfüllt folglich die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes und kann demnach als ein solcher eingeordnet und behandelt werden.

Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten

Das EHK Kitzingen 2023 formuliert für lebensmittelbezogene Nahversorgungsvorhaben ein Prüfschema, welches ein entsprechendes Vorhaben auf seine standortgerechte Dimensionierung hin prüft (s. nachfolgende Abbildung). Das Ergebnis dieses Prüfschemas bietet einen wesentlichen Anhaltspunkt zur Herleitung der maximal verträglichen Verkaufsfläche des Planvorhabens – da das Prüfschema nur für lebensmittelbezogene Nahversorgungsvorhaben zugrunde zu legen ist (vgl. EHK Kitzingen 2023, S. 88), sind die einzelnen Prüfschritte im Folgenden für den Lebensmitteldiscounter des Planvorhabens durchzuführen.

Abbildung 6: Prüfschema der Konzeptkongruenz



Quelle: EHK Kitzingen 2023, S. 88.

Prüfroutine 1:

Bei dem Lebensmitteldiscounter handelt es sich um einen klassischen Lebensmitteldiscounter, welcher auf mindestens 90 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente bereithält (s. Kapitel 5.1).

Prüfroutine 2:

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich aktuell um eine sonstige städtebaulich integrierte Lage. Allerdings konnte oben bereits festgestellt werden, dass der Vorhabenstandort die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort erfüllt. Der Standort kann folglich im Rahmen des weiteren Planungsprozesses als solcher ausgewiesen werden.

Prüfroutine 3:

Von einer standortgerechten Dimensionierung kann ausgegangen werden, wenn ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden kann. Der Nahbereich orientiert sich dabei an siedlungsräumlichen, wettbewerbsstrukturellen und topografischen Gegebenheiten. Bei der Abgrenzung des situativen Nahbereichs ist nach dem EHK Kitzingen 2023 grundsätzlich auch eine Aufteilung in einen wohnortnahen und erweiterten wohnortnahen Bereich mit variierenden Abschöpfungsquoten möglich. Die entsprechenden Bereiche sind in Kapitel 4.1 (s. Abbildung 3) dargestellt. Für den **wohnortnahen Bereich**, das Kerneinzugsgebiet, kann angesichts der konstatierten räumlichen Versorgungslücke im Nordosten der Kitzinger Kernstadt und der damit einhergehenden Nahversorgungsbedeutung des Vorhabens eine Abschöpfungsquote von max. 50 % angesetzt werden. In die Betrachtung fließt dabei auch die geplante Wohnbauentwicklung am Bahnhof Etwashausen ein.²⁰ Für den **erweiterten wohnortnahen Bereich**, dem erweiterten Einzugsbereich, kann aufgrund der intensivierten Wettbewerbssituation von einer geringeren Abschöpfungsquote von max. 35 % ausgegangen werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Abschöpfung in den beiden definierten Einzugsbereichen durch das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter).

²⁰ Gemäß der Angabe des Projektentwicklers ist im Zuge der Entwicklung der Fläche die Schaffung von 100 bis 150 Wohneinheiten geplant. Für die Ermittlung des sich darauf ergebenden zusätzlichen einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials wird je Wohneinheit von zwei Personen ausgegangen. I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird die untere Variante der geplanten Wohneinheiten herangezogen, woraus sich bis Ende 2028 ein zusätzliches Nachfragepotenzial von 200 Einwohnenden bzw. rd. 0,5 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt.

Tabelle 8: Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich

Parameter (Prognose 31.12.2028)	wohnnaher Bereich	erweiterter wohnnaher Bereich
Einwohner	2.992*	7.243
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	8,2	19,9
max. angemessene Kaufkraftabschöpfungsquote	50 %	35 %
max. durch das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) abzuschöpfende Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	4,1	7,0
		11,1
Umsatz NuG des Lebensmitteldiscounters in Mio. Euro (Worst Case)		max. 9,0
Umsatz NuG des Gesamtvorhabens in Mio. Euro (Worst Case)		max. 9,6

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis: Kaufkraft IfH 2022, Einwohner GfK 2022, Landesamt für Statistik Bayern (Stichtage 31.12.2022 und 31.12.2028); Werte gerundet; *inkl. Wohnbauentwicklung am Vorhabenstandort. Umsatzprognose s. Tabelle 7.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung aus dem situativen Nahbereich verdeutlicht, dass für das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) eine Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von max. 11,1 Mio. Euro zur Verfügung stehen würde (s. Tabelle 8). Für den Markt wurde bei einer VKF-Dimensionierung von 1.450 m² im Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel ein max. Umsatz (Worst Case) rd. 9,0 Mio. Euro ermittelt (s. Tabelle 7). Auch in der Gesamtschau unterschreitet das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel die zur Verfügung stehende Kaufkraft im Nahbereich. Somit erfüllt das Planvorhaben die Vorgaben der Prüfroutine 3 und ist gemäß Prüfschema des EHK Kitzingen 2023 als standortgerecht dimensioniert einzuordnen.

Steuerungsleitsätze für Kitzingen

Wesentliche Regelungsinhalte des EHK Kitzingen 2023 sind die Steuerungsleitsätze für Einzelhandelsvorhaben. Der für das Planvorhaben relevante Leitsatz II bezieht sich auf den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Dieser „soll primär im Zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.“ (EHK Kitzingen 2023, S. 107).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Gemäß EHK Kitzingen 2023 ist entsprechender Einzelhandel zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung auch an Nahversorgungsstandorten zulässig, sofern negative Auswirkungen auf den ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist (diese Aussage bezieht sich explizit nur auf Lebensmittelmärkte).
- Der Vorhabenstandort kann aufgrund der erfüllten Kriterien perspektivisch als Nahversorgungsstandort eingeordnet werden.

- Der für das Planvorhaben relevante Steuerungsleitsatz geht folglich nicht explizit auf die Entwicklung eines Drogeriefachmarktes an Nahversorgungsstandorten ein. Die Ansiedlung eines marktgängigen und modernen Drogeriefachmarktes im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen ist jedoch aufgrund der historisch gewachsenen und städtebaulich kleinteiligen Struktur aktuell sowie absehbar nicht möglich (keine Potenzialflächen; s. hierzu auch EHK Kitzingen 2023, S. 75f.). Darüber hinaus eignet sich der Vorhabenstandort für eine entsprechende Entwicklung, da im Zuge dessen die Nahversorgung in Bezug auf das Sortiment Drogeriewaren im Osten der Kernstadt Kitzingens sichergestellt werden kann.
- Es wurde nachgewiesen, dass das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) als standortgerecht dimensioniert zu bewerten ist.
- Es sind nachweislich keine vorhabenbedingten, schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Insgesamt ist das Planvorhaben demnach als kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Zielen und Leitsätzen des EHK Kitzingen 2023 zu bewerten. Anzumerken ist jedoch, dass der für das Vorhaben relevante Steuerungsleitsatz II die Entwicklung eines Drogeriefachmarktes an Nahversorgungsstandorten nicht mit einschließt. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen (keine Potenzialfläche) sowie der mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden Gewährleistung der Nahversorgung im Osten Kitzingens ist das Planvorhaben dennoch zuträglich für die Einzelhandelsentwicklung der Kommune als Ganzes und steht den grundsätzlichen Zielen des EHK Kitzingen 2023 nicht entgegen.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Einwohnerentwicklung werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont Ende 2028.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts, des ländlich geprägten Umfelds von Kitzingen sowie der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird in beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen mit 15 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 85 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe in Kitzingen.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wie folgt dar:

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Kitzingen	ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen (kleinteilige Strukturen und Randsortiment)	4,6	*	*
	NVS Dagmar-Voßkühler-Straße (ALDI Süd, Rewe inkl. Getränkemarkt, Müller)	12,9	1,0	8
	NVS Johann-Adam-Kleinschroth-Straße (LIDL, Getränkemarkt)	9,4	0,4	4
	NVS Königsberger Straße (nahkauf)	< 2,5	0,1	6
	NVS Wörthstraße (EDEKA)	< 6,0	0,2	5
	Standortbereich Marktbreiter Straße (ALDI Süd, E-Center, Norma)	32,6	3,4	10
	Standortbereich Am Dreistock (Kaufland, NETTO Marken-Discount)	24,8	2,7	11
	sonstige Lagen (Norma, Direktvermarktungsbetrieb Winzergemeinschaft)	5,4	0,3	6
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes		1,4		
GESAMT** (Worst Case)		96,9	9,6	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 11/2021 und Update 06/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * empirisch nicht mehr valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 9,6 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortiment **Drogeriewaren** wie folgt dar:

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Kitzingen	ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen (kleinteilige Strukturen und Randsortiment)	1,5	0,4	> 20
	NVS Dagmar-Voßkühler-Straße (ALDI Süd, Rewe, Müller)	3,6	1,2	> 20
	NVS Johann-Adam-Kleinschroth-Straße (LIDL)	< 1,0	0,1	19
	NVS Königsberger Straße (nahkauf)	< 0,5	*	*
	NVS Wörthstraße (EDEKA)	< 1,0	*	*
	Standortbereich Marktbreiter Straße (ALDI Süd, E-Center, Norma)	3,1	1,1	> 20
	Standortbereich Am Dreistock (Kaufland, NETTO Marken-Discount)	3,0	0,9	> 20
	sonstige Lagen (Norma)	< 0,5	0,1	> 20
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes		0,7		
GESAMT** (Worst Case)		12,8	4,7	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 11/2021 und Update 06/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * empirisch nicht mehr valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von max. rd. 4,7 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern in Kitzingen.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen in nicht mehr nachweisbarer Höhe induziert. Dies ist insbesondere auf die fehlenden strukturprägenden Angebotsstrukturen im ZVB zurückzuführen.

Im Sortiment **Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen induziert. An dieser Stelle ist anzumerken, dass in der Kitzinger Innenstadt keine strukturprägenden Anbieter mit dem Sortiment Drogeriewaren verortet sind. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich daher lediglich auf Apotheken, spezialisierte Fachgeschäfte sowie auf weitere Fachgeschäfte bzw. -märkte mit entsprechendem Randsortiment. Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind jedoch auch im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten:

- Aufgrund der Betriebstypenstruktur im Innenstadtzentrum besteht kein unmittelbarer Wettbewerb zu dem Planvorhaben. Sowohl die Apotheken als auch die weiteren Fachgeschäfte bzw. -märkte bieten das Sortiment Drogeriewaren allein als Randsortiment an, weshalb die Umsatzumverteilungen nur einen Teil des Gesamtsortiments berühren. Die weiteren Fachgeschäfte weisen ein stark spezialisiertes Angebot auf, womit sie sich von der Sortimentierung eines klassischen Drogeriefachmarktes abgrenzen können.
- Die Betriebe im Kitzinger Innenstadtzentrum profitieren von Kopplungsmöglichkeiten und Passantenfrequenzen. Aufgrund der zentralen Lage der Innenstadt weist der ZVB zudem eine nennenswerte Mantelbevölkerung auf.
- Aufgrund der räumlichen Distanz zwischen dem Vorhabenstandort und dem Innenstadtzentrum von rd. 2,8 km, der städtebaulichen Barriere des Mains und der Siedlungsstruktur Kitzingens sind keine weitreichenden Wechselwirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Kitzingen

NVS Dagmar-Voßkühler-Straße

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,0 Mio. Euro bzw. max. 8 % auf die Bestandsstrukturen in den am NVS Dagmar-Voßkühler-Straße aus. Im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt die Umsatzumverteilung max. 1,2 Mio. Euro bzw. über 20 %.

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich monetäre Umsatzumverteilungen insbesondere für den ALDI Süd. Nachrangig ist zudem der REWE-Markt (inkl. Getränkemarkt) von Umsatzumverteilungen betroffen.
- Im Sortiment Drogeriewaren ergeben sich Umsatzumverteilungen insbesondere für den Müller-Markt als derzeit einzigen Drogeriemarkt in Kitzingen. Zudem tangiert das Planvorhaben (Drogeriefachmarkt) auch die hier verorteten Lebensmittelmärkte, welche Drogeriewaren als Randsortiment anbieten.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Nahversorgungsstandort weist eine äußerst attraktive Betriebstypen-zusammensetzung (Vollsortimenter mit Getränkemarkt, Discounter, Drogeriefachmarkt) sowie eine entsprechend hohe Kopplungsaffinität und Kundenfrequenz auf und profitiert von seiner verkehrlich guten Erreichbarkeit, seiner städtebaulichen integrierten Lage sowie der damit verbundenen nennenswerten Mantelbevölkerung.
- Bei dem **ALDI Süd** handelt es sich zwar um einen systemgleichen Wettbewerber, weshalb grundsätzlich von einer gewissen Konkurrenzbeziehung auszugehen ist. Allerdings weist der Markt ein zum Planvorhaben differentes Einzugsgebiet auf: Während sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens auf die östliche Mainseite fokussiert (s. Kapitel 4.1), versorgt der ALDI Süd maßgeblich Siedlungsbereiche westlich des Mains.
- Der **REWE**-Markt (inkl. Getränkemarkt) stellt einen differenten Betriebstypen dar und steht aufgrund dessen sowie unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Einzugsbereiche nicht im direkten Wettbewerb zu Planvorhaben. Der Markt wird auch nach den Umsatzumverteilungen eine (über-) durchschnittliche Leistungsfähigkeit erzielen.
- Bei dem **Müller**-Markt handelt es sich um den derzeit einzigen Drogeriemarkt im Kitzinger Stadtgebiet. Demzufolge weist der Markt aktuell eine deutliche überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf. Selbst nach den absehbar hohen Umsatzumverteilungen wird der Markt weiterhin eine durchschnittliche Leistungsfähigkeit erzielen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich nach der Vorhabenrealisierung in Bezug auf die Versorgung mit Drogeriewaren eine Art räumliche Arbeitsteilung einstellt wird: wie auch bei dem Lebensmitteldiscounter ALDI Süd ist auch diesbezüglich zu erwarten, dass der Müller-Markt im Wesentlichen die Bevölkerung der westlichen Mainseite und das Planvorhaben die Siedlungsbereiche östlich des Mains Kitzingens versorgen wird.
- Hinsichtlich der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren ist zudem festzuhalten, dass diese in Bezug auf die Lebensmittelmärkte lediglich deren Randsortimentsangebote betreffen und demnach als gering bezeichnet werden können. Sortimentsspezifische negative Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten, zumal angesichts des gemeinsamen Standorts mit Müller bereits eine entsprechende Angebotsüberschneidung im Bestand vorhanden ist.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NVS Dagmar-Voßkühler-Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NVS Johann-Adam-Kleinschroth-Straße

Mit dem Planvorhaben sind im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 4 % zu erwarten. Im Sortiment **Drogeriewaren** ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. über 20 %.

- Die Umsatzumverteilungen in beiden untersuchungsrelevanten Sortimenten betreffen dabei maßgeblich den Lebensmitteldiscounter LIDL.
- Der Getränkemarkt ist hingegen lediglich von geringfügigen Umsatzumverteilungen betroffen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für den **LIDL** sind prozentual als gering zu bewerten. Der Lebensmitteldiscounter wird – insbesondere aufgrund seines zum Planvorhaben differenten Einzugsgebiets – auch nach der Vorhabenrealisierung eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit erreichen. Die Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren sind prozentual zwar als hoch zu bewerten, betreffen jedoch lediglich das Randsortiment des Lebensmitteldiscounters. Dieses Sortiment macht etwa 10 % des Gesamtverkaufsfläche des LIDL-Marktes aus, sodass die Umsatzumverteilungen nur einen kleinen Anteil des Umsatzes betreffen.
- Die geringfügigen Umsatzumverteilungen für den **Logo Getränkefachmarkt** resultieren aus der differenten Betriebstypenausrichtung und der damit einhergehenden geringen Sortimentsüberschneidung. Es besteht folglich kein direkter Wettbewerb zum Planvorhaben.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NVS Johann-Adam-Klein-schroth-Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NVS Königsberger Straße

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf den NVS Königsberger Straße induziert. Im Sortiment **Drogeriewaren** ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe, negative Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang demnach nicht zu erwarten.

- Betroffen von den Umsatzumverteilungen ist der Lebensmittelsupermarkt **nahkauf** als einziger strukturprägender Markt am Nahversorgungsstandort.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Umsatzumverteilungen sind insbesondere in monetärer Hinsicht als gering zu beurteilen.
- Als Lebensmittelsupermarkt handelt es sich bei dem Betrieb um einen anderweitigen Betriebstypen, welcher nicht im direkten Wettbewerb zum Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) steht.
- Es ist davon auszugehen, dass der Markt aufgrund seiner unterdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße eine unmittelbare Nahversorgungsfunktion für seinen umliegenden Siedlungsbereich aufweist. Infolge seiner städtebaulich sehr gut integrierten Lage im Stadtteil Siedlung weist der

Markt eine nennenswerte Mantelbevölkerung mit einem hinreichenden Nachfragepotenzial auf.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NVS Königsberger Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NVS Wörthstraße

Für Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf den NVS Wörthstraße induziert. Im Sortiment **Drogeriewaren** ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe, negative Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang demnach nicht zu erwarten.

- Betroffen von den Umsatzumverteilungen ist der Lebensmittelsupermarkt **EDEKA** als einziger strukturprägender Markt am Nahversorgungsstandort.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Bei dem EDEKA handelt es sich um den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt in der zentralen Kitzinger Kernstadt. Der Markt befindet sich in zentraler Lage inmitten eines dichten Siedlungsgebietes und verfügt somit über eine umfangreiche Mantelbevölkerung.
- Aufgrund des Standorts und des direkten Wettbewerbsumfelds des Marktes ist lediglich eine geringe Überschneidung der jeweiligen Einzugsgebiete zu erwarten. Die Wettbewerbsbeziehung ist somit als eingeschränkt zu bewerten.
- Dies wird zudem durch die differente Betriebstypenausrichtung des Lebensmittelsupermarktes zum Planvorhaben bestätigt.
- Angesichts der vorstehenden Argumente wird der EDEKA auch nach Vorhabenrealisierung eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NVS Wörthstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Standortbereich Marktbreiter Straße

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 3,4 Mio. Euro bzw. max. 10 % auf die Bestandsstrukturen am Standortbereich Marktbreiter Straße aus. Im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt die Umsatzumverteilung max. 1,1 Mio. Euro bzw. über 20 %.

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich die Umsatzumverteilungen insbesondere für den Lebensmitteldiscounter ALDI Süd sowie nachrangig für den NORMA-Markt. Dem nachgeordnet ist zudem das E-Center von Umsatzumverteilungen betroffen.

- Im Sortiment Drogeriewaren sind Umsatzumverteilungen insbesondere für das E-Center zu erwarten, welches aufgrund seiner Verkaufsflächen-dimensionierung ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogerie-waren aufweist.
- Ergänzend werden im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen auf die beiden Lebensmitteldiscounter induziert, welche das Sortiment als Randsortiment anbieten.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Standortbereich profitiert insbesondere von seiner guten verkehrli-chen Erreichbarkeit und seiner hohen Kopplungsaffinität infolge des at-traktiven Betriebstypenmixes. Aufgrund dessen ist von einer hohen Kun-denfrequenz an Standort auszugehen.
- Der **ALDI Süd** stellt einen zum Planvorhaben systemgleichen Wettbewer-ber in räumlicher Nähe da. Der Markt ist jedoch marktgängig aufgestellt und verfügt über Kopplungsmöglichkeiten im unmittelbare Umfeld (z. B. Futterhaus, JYSK, Friseur, Paketstation). Die Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren tangieren den Lebensmitteldiscounter lediglich im Randsortiment, sodass diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Der Lebensmitteldiscounter **NORMA** profitiert von seiner unmittelbaren Lage an der B 8, welche als hochfrequentierte zentrale Verkehrsachse das gesamt Kitzinger Stadtgebiet durchquert, und der damit einhergehenden Sichtbarkeit.
- Das **E-Center** als Verbrauchermarkt grenzt sich in Bezug auf seine Be-triebstypenausrichtung deutlich zum Planvorhaben ab. Als Verbraucher-markt an einem verkehrlich sehr gut zu erreichenden Standort (unmittel-bare Lage an der B 8) verfügt der Markt über ein weitreichendes Einzugs-gebiet. Zudem profitiert der Markt von seinen angrenzenden fachmarkto-rientierten Nutzungen (u.a. Deichmann, Expert).
- Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich der Standortbereich in städte-baulich nicht integrierter Lage befindet. Die Betriebe des Standortbereichs leisten somit keinen Beitrag zur integrierten Nahversorgung und sind auf-grund dessen als konzeptionell nicht schützenswert zu bewerten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Standortbereich Marktbreiter Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten, wobei der Standortbereich aufgrund seiner Lage grundsätz-lich als konzeptionell nicht schützenswert zu beurteilen ist.

Standortbereich Am Dreistock

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 2,7 Mio. Euro bzw. max. 11 % auf die Be-standsstrukturen am Standortbereich Marktbreiter Straße aus. Im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt die Umsatzumverteilung max. 0,9 Mio. Euro bzw. über 20 %.

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betreffen die Umsatzumverteilungen insbesondere den NETTO Marken-Discount. Nachrangig ist außerdem der Verbrauchermarkt Kaufland von nennenswerten Umsatzumverteilungen betroffen.
- Ergänzend werden im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen auf die beiden Lebensmittelmärkte induziert, welche das Sortiment im Randsortiment anbieten.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden:

- Der Standortbereich Am Dreistock kann als rein autokundenorientierter Standort bewertet werden. Aufgrund seiner Lage außerhalb des Siedlungsbereichs Kitzingens weist der Standortbereich keine städtebaulich integrierte Lage auf. Aufgrund des fehlenden Beitrags zur Sicherung der räumlichen Nahversorgung kommt dem Standortbereich konzeptionell kein schützenswerter Status zu.
- Der **NETTO Marken-Discount** weist ein modernes Erscheinungsbild auf und profitiert von seinen Kopplungsbeziehungen zu Kaufland und POCO. Die Umsatzumverteilungen sind monetär sowie prozentual jedoch als hoch zu beurteilen, sodass eine Marktumstrukturierung/-aufgabe nicht auszuschließen ist. Diese wirkt sich jedoch nicht negativ auf die Nahversorgungssituation in Kitzingen aus, da der Markt keine Funktion für die unmittelbare Nahversorgung einnimmt.
- Der **Kaufland** profitiert von seinem überörtlichen Einzugsgebiet und dem dementsprechend hohen Nachfragepotenzial. Als Verbrauchermarkt weist der Markt eine zum Planvorhaben differente Sortimentsbreite und -tiefe sowie Markenvielfalt auf, sodass keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung besteht und eine vorhabenbedingte Marktaufgabe nicht zu erwarten ist.
- Die Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren tangieren die Betriebe lediglich im Randsortiment, sodass – obgleich der hohen prozentualen Umsatzumverteilung – sortimentspezifische negative Auswirkungen vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Standortbereich Am Dreistock** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten, wenngleich eine Marktumstrukturierung bzw. -aufgabe des NETTO Marken-Discount nicht auszuschließen ist.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Kitzingen

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 8 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kitzingen aus. Im Sortiment **Drogeriewaren** belaufen sich die Umsatzumverteilungen auf max. 0,1 Mio. Euro bzw. über 20 %.

- Diese Umsatzumverteilungen tangieren nahezu ausschließlich den Lebensmitteldiscounter NORMA an der Äußeren Sulzfelder Straße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Lebensmitteldiscounter **NORMA** befindet sich im Süden der Kitzinger Kernstadt auf der westlichen Mainseite. Aufgrund dieser Lage und der städtebaulichen und siedlungsräumlichen Strukturen sind wesentliche Einzugsgebietsüberschneidungen zwischen diesem und dem Planvorhaben nicht gegeben. Der Markt profitiert zudem von Kopplungsmöglichkeiten mit dem direkt angrenzenden Globus Baumarkt.
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Kitzingen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/ oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum (Kitzingen) sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP BAYERN 2023)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Bayern 2023) dargestellt.

5.3.1. Ziel Lage im Raum

„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.“

Bzgl. 5.3.1 Ziel ist festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt in Form einer Agglomeration aus einem Lebensmittelmarkt und einen Drogeriemarkt.
- Die Stadt Kitzingen ist gemäß Regionalplan Region Würzburg 1985 als Zentraler Ort (Mittelzentrum) ausgewiesen.

Das Vorhaben ist konform zu 5.3.1 Ziel des LEP Bayern 2023.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“

Bzgl. Ziel 5.3.2 ist festzuhalten:

- Das Vorhabenstandort im Kitzinger Stadtteil Etwashausen weist Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage auf. Die städtebauliche Integration wird im Zuge der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen weiter verbessert.
- Der Vorhabenstandort erfüllt die Kriterien, die seitens des EHK Kitzingen 2023 an die Ausweisung eines Nahversorgungsstandorts gestellt werden.

Das Vorhaben ist konform zu 5.3.2 Ziel des LEP Bayern 2023.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

„Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“*

Bzgl. Ziel 5.3.3 ist festzuhalten:

- Der Sortimentsbedarf Nahrungs- und Genussmittel ist gem. Anlage 2 zur Begründung des LEP Bayern 2023 dem Nahversorgungsbedarf zuzurechnen. Ein Vorhaben darf demnach max. 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. Als einschlägiger Bezugsraum ist der gemäß Regionalplan Region Würzburg²¹ definierte Nahbereich festgelegt, welcher die Kommunen Sulzfeld a. Main, Biebelried, Buchbrunn, Mainstockheim, Albertshofen, Großlangheim, Kleinlangheim, Wiesenbronn und Kitzingen umfasst. Der Nahbereich weist mit 35.152 Einwohnern²² eine Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 98,1 Mio. Euro auf. Für das Planvorhaben wird einen perspektivischer sortimentsspezifischer Jahresumsatz (im Worst Case) von max. 9,6 Mio. Euro prognostiziert (s. Kapitel 5.2.1). Dies entspricht einer sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung im einschlägigen Bezugsraum von rd. 10 %. Das Planvorhaben unterschreitet damit die im LEP Bayern 2023 definierte Schwelle.
- Das Sortiment Drogeriewaren zählt gem. Anlage 2 zur Begründung des LEP Bayern 2023 zu den Sortimenten des Innenstadtbedarfs. Aufgrund der Einwohnerzahl der Kommune darf das Planvorhaben demnach max. 30 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren abschöpfen. Der einschlägige Bezugsraum wird durch den einzelhandels-spezifischen Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern Kitzingens

²¹ Stand: 20.01.2023.

²² Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2022).

gebildet und umfasst 62.115 Einwohner²³, welcher über eine Kaufkraft von rd. 23,3 Mio. Euro verfügen. Für das Planvorhaben wird einen perspektivischer sortimentsspezifischer Jahresumsatz (im Worst Case) von max. 4,7 Mio. Euro prognostiziert (s. Kapitel 5.2.1). Dies entspricht einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 20 %. Das Planvorhaben unterschreitet damit die im LEP Bayern 2023 definierte Schwelle.

Das Vorhaben ist demnach konform zu 5.3.3 Ziel des LEP Bayern 2023.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP Bayern 2023.

²³ Quelle: Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern, Stand: 14..03.2023.

Im Kitzinger Stadtteil Etwashausen ist die gewerbliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung des ehemaligen Bahnhofgeländes und dessen Umfelds geplant. Im Zuge dessen ist die Schaffung eines neuen Nahversorgungsstandortes am Lochweg nördlich der Nordtangente angedacht. Konkret geht es dabei um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.450 m² VKF und eines Drogeriefachmarktes mit 800 m² VKF.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das EHK Kitzingen 2023 identifiziert im nordöstlichen Siedlungsbereich der Kitzinger Kernstadt – konkret im Stadtteil Etwashausen – eine „*große Versorgungslücke*“ (EHK Kitzingen 2023, S. 42.). Das Vorhaben vermag, diese Versorgungslücke in räumlicher Hinsicht zu schließen und damit die wohnortnahe Nahversorgung abseits der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte und des zentralen Versorgungsbereichs zu optimieren.
- Das Vorhaben erfüllt an dem Vorhabenstandort die Kriterien eines Nahversorgungsstandorts.
- Der geplante Lebensmitteldiscounter des Planvorhabens ist gemäß des Prüfschemas des EHK Kitzingen 2023 zur standortgerechten Dimensionierung von Lebensmittelmärkten standortgerecht dimensioniert.
- Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am angedachten Standort entspricht vollumfänglich dem entsprechenden Steuerungsleitsatz II des EHK Kitzingen 2023. Der relevante Steuerungsleitsatz geht nicht explizit auf die Entwicklung eines Drogeriefachmarktes an Nahversorgungsstandorten ein. Die Ansiedlung eines marktgängigen und modernen Drogeriefachmarktes im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen ist jedoch aufgrund der historisch gewachsenen und städtebaulich kleinteiligen Struktur aktuell sowie absehbar nicht möglich (keine Potenzialflächen; s. hierzu auch EHK Kitzingen 2023, S. 75f.). Darüber hinaus eignet sich der Vorhabenstandort für eine entsprechende Entwicklung, da im Zuge dessen die Nahversorgung in Bezug auf das Sortiment Drogeriewaren im Osten der Kernstadt Kitzingens sichergestellt werden kann. Das Planvorhaben ist daher auch in der Gesamtschau zuträglich für die Einzelhandelsentwicklung der Kommune als Ganzes und steht den grundsätzlichen Zielen des EHK Kitzingen 2023 nicht entgegen.

Das Planvorhaben ist konform zu den Vorgaben des EHK Kitzingen 2023.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die

integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen – LEP Bayern 2023

- **5.3.1. Ziel:** Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt in Form einer Agglomeration aus einem Lebensmittelmarkt und einen Drogeriemarkt. Die Stadt Kitzingen ist gemäß Regionalplan Region Würzburg 1985 als Zentraler Ort (Mittelzentrum) ausgewiesen. **5.3.1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **5.3.2. Ziel:** Der Vorhabenstandort im Kitzinger Stadtteil Etwashausen weist Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage auf, die städtebauliche Integration wird im Zuge der der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen noch weiter verbessert. Der Vorhabenstandort erfüllt die Kriterien, die seitens des EHK Kitzingen 2023 an die Ausweisung eines Nahversorgungsstandorts gestellt werden. **5.3.2. Ziel wird demnach erfüllt.**
- **5.3.3. Ziel:** Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel schöpft das Planvorhaben rd. 10 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum ab. Im Sortiment Drogeriewaren beläuft sich die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung auf rd. 20 %. Die im LEP Bayern 2023 definierten Schwellen werden folglich durch das Planvorhaben unterschritten. **5.3.3. Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP Bayern 2023.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK) und erfüllt vollumfänglich die normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP Bayern 2023).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	8
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	11
Abbildung 4:	Untersuchungsraum des Planvorhabens	12
Abbildung 5:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kitzingen	29
Abbildung 6:	Prüfschema der Konzeptkongruenz	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose Ende 2028)	13
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Sortiment Nahrungs- und Genussmittel)	14
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Sortiment Drogeriewaren).....	16
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen	19
Tabelle 6:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	22
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens.....	28
Tabelle 8:	Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich	33
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	35
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)	36

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2023): EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln.

Hahn Gruppe (2023): Hahn Retail Estate Report 2023/2024, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern, Große Kreisstadt Kitzingen, Berechnungen bis 2039., Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Einwohnerzahlen der Kreise und Gemeinden Bayerns am 31.12.2022.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie - Abteilung Landesentwicklung (14.03.2023): Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern.

Stadt Kitzingen (2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen., Kitzingen.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	max.	maximal
B	Bundesstraße	Mio.	Millionen
BauGB	Baugesetzbuch	NuG	Sortimentsbereich
BauNVO	Baunutzungsverordnung		Nahrungs- und
BGF	Bruttogeschossfläche		Genussmittel
bspw.	beispielsweise	NVS	Nahversorgungsstandort
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
Drog	Drogeriewaren	St.	Staatsstraße
d. h.	das heißt	S.	Seite
EW	Einwohner	s.	siehe
gem.	gemäß	s. o.	siehe oben
ggf.	gegebenenfalls	s. u.	siehe unten
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	Inklusive	VG	Verwaltungsgericht
i. H. v.	in Höhe von	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	VKF	Verkaufsfläche
IZ	Innenstadtzentrum	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
L	Landesstraße		
m	Meter	z. B.	zum Beispiel
m ²	Quadratmeter	z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer HRB 33826,

Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43