

Gutachterliche Stellungnahme  
zu Vorhabenplanungen im Bereich  
E-Center Kitzingen  
im Kontext des  
kommunalen Einzelhandelskonzepts  
für die Stadt Kitzingen

**Verfasser:**

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

Karlsruhe, 21. Dezember 2012

---



Im Auftrag von:

EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH  
Edekastraße 3  
97228 Rottendorf

Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12  
**44147 Dortmund**  
fon 0231.8626890  
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22  
**76137 Karlsruhe**  
fon 0721.14512262  
fax 0721.14512263

Markt 9  
**04109 Leipzig**  
fon 0341.92723942  
fax 0341.92723943

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



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Vorhabenplanung E-Center und Elektronikfachmarkt</b>	<b>2</b>
2.1 Vorhabenplanung E-Center	2
2.2 Vorhabenplanung Elektronikfachmarkt	3
<b>3 Einordnung und Bewertung der Vorhabenplanung nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen</b>	<b>4</b>
<b>4 Landesplanerische Einordnung des Elektronikfachmarkts</b>	<b>8</b>
<b>5 Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>11</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	I



## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Stadt + Handel hat für die Stadt Kitzingen ein Kommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet, welches am 20. Juni 2012 vom Rat der Stadt Kitzingen verabschiedet wurde. Derzeit bestehen Planungen, das E-Center in Kitzingen baulich neu zu gestalten: Teile des heutigen E-Centers und dessen Getränkemarkts sollen zusammengefasst werden, so dass es insgesamt zu einer Reduktion der Verkaufsfläche von aktuelle rd. 6.070 m<sup>2</sup> auf 4.155 m<sup>2</sup> kommen würde. Die Verkaufsflächenreduktion soll v. a. durch den Rückbau von Nonfood-Sortiment-Verkaufsfläche erfolgen, der Schwerpunkt des umgestalteten E-Centers würde dann eindeutig im Bereich der Food-Sortimente liegen.

Im Rahmen der Planungen zur Zusammenlegung des E-Centers mit dessen Getränkemarkt und der damit einhergehenden Verkaufsflächenreduktion würde eine neue Ladenfläche mit rd. 1.695 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Auf dieser neuen Ladenfläche soll ein Elektronikfachmarkt angesiedelt werden.

Im Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen<sup>1</sup> sind sowohl Aussagen zu Funktion und Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Standorts E-Centers Kitzingen wie auch eine Diskussion und Bewertung möglicher Standorte für die Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts in Kitzingen.

Der geplante Umbau des E-Centers sowie die geplante Ansiedlung des Elektronikfachmarkts werden vor dem Hintergrund der entsprechenden Aussagen und Zielstellungen des EHK Kitzingen untersucht und bewertet. Zudem werden qualitative Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Elektronikfachmarkts formuliert<sup>2</sup> und das Vorhaben des Elektronikfachmarkts hinsichtlich der Ziele und Grundsätze des LEP Bayern eingeordnet und bewertet.

Der Umfang und Aufbau dieser Stellungnahme wurde mit dem Auftraggeber und der Verwaltung der Stadt Kitzingen abgestimmt.

---

<sup>1</sup> Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen, Stadt + Handel Karlsruhe 2012, beschlossen durch den Rat der Stadt Kitzingen am 20 Juni 2012. Im Folgendem abgekürzt durch EHK Kitzingen.

<sup>2</sup> Explizit sei darauf verwiesen, dass in dieser Stellungnahme keine Berechnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebauliche Einordnung analog zu einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt bzw. diese Stellungnahme eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO ersetzt.

## 2 Vorhabenplanung E-Center und Elektronikfachmarkt

Die nachfolgend dargestellten Vorhabenplanungen basieren auf entsprechenden Aussagen des Auftraggebers.

### 2.1 Vorhabenplanung E-Center

Durch eine bauliche Neustrukturierung des Standortbereichs E-Center Kitzingen soll das bestehende E-Center und der zugehörige, jedoch nicht in das E-Center integrierte Getränkemarkt, in einem Bestandsgebäude zusammengefasst werden. Im Rahmen der baulichen Neugestaltung soll dabei die bestehende Verkaufsfläche von rd. 6.070 m<sup>2</sup> auf 4.155 m<sup>2</sup> reduziert werden (entspricht einer Verkaufsflächenreduktion von rd. 1.915 m<sup>2</sup>). Im Rahmen der Verkaufsflächenreduktion soll v. a. ein Rückbau der Verkaufsfläche der Nonfood-Sortimente erfolgen:

**Tabelle 1: Flächenprogramm des Umbauvorhabens E-Centers Kitzingen**

Sortimente	VKF Bestand	VKF Neu	VKF Veränderung
	in m <sup>2</sup>		
Nahrungs- und Genussmittel	3.210	2.700	- 510
Getränke	610	635	+ 25
<b>Nahrungs- und Genussmittel Gesamt</b>	<b>3.820</b>	<b>3.335</b>	<b>- 485</b>
Drogeriewaren	550	400	- 150
Bekleidung	450	50	- 400
Elektrowaren	170	0	- 170
CDs/ DVDs	80	0	- 80
Haushaltswaren	300	100	- 200
Bilder/ Rahmen	30	20	- 10
Spielwaren	280	100	- 180
Schreibwaren/ Zeitschriften	190	100	- 90
Koffer/ Taschen	50	0	- 50
Kfz-/ Fahrradzubehör, Garten	150	50	- 100
<b>Nonfood Gesamt</b>	<b>2.250</b>	<b>820</b>	<b>- 1.430</b>
<b>Gesamt</b>	<b>6.070</b>	<b>4.155</b>	<b>- 1.915</b>

Quelle: Nach Angaben des Vorhabenträgers.  
auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Der Schwerpunkt des umgestalteten E-Centers soll zukünftig eindeutig im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel liegen (mit rd. 80 % der Gesamtverkaufsfläche), im Nonfood-Sortimentsbereich wird die Verkaufsfläche um rd. 1.430 m<sup>2</sup> reduziert. Die Sortimente Elektrowaren, CDs/ DVDs und Koffer/ Taschen sollen zukünftig nicht mehr im E-Center

angeboten werden, die restlichen Nonfood-Sortimente erfahren eine deutliche Verkaufsflächenreduktion<sup>3</sup>.

Durch die deutliche Verkaufsflächenreduktion in den Nonfood-Sortimenten, die nahezu ausnahmslos als zentrenrelevant in der Kitzinger Sortimentsliste definiert sind<sup>4</sup>, ist von einem deutlichen Umsatzrückgang für diese Sortimentsbereiche des E-Centers auszugehen. Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) ist von einer gleichbleibenden bis moderat ansteigenden Flächenproduktivität auszugehen, so dass maximal von einem sehr geringen Umsatzzuwachs in diesem Sortimentsbereich auszugehen ist.

## 2.2 Vorhabenplanung Elektronikfachmarkt

Im Rahmen der Planungen zur Zusammenlegung des E-Centers mit dessen Getränkemarkt und der damit einhergehenden Verkaufsflächenreduktion würde eine neue Ladenfläche mit rd. 1.695 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Auf dieser ‚frei werdenden‘ Ladenfläche soll ein Elektronikfachmarkt angesiedelt werden. Unter der Annahme einer vorhabensüblichen Ausprägung des Elektronikfachmarkts wäre für diesen von einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> auszugehen.

Unter aktuellen fachgutachterlichen Erkenntnissen zur Ausprägung von Elektronikfachmärkten in der geplanten Dimensionierung dürfte sich die sortimentspezifische Verkaufsflächenaufteilung desselben wie folgt darstellen:

**Tabelle 2: Prognose Flächenprogramm des Elektronikfachmarkts**

Sortiment	VKF	
	in m <sup>2</sup>	in %
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1020	68
Elektrokleingeräte	210	14
Elektrogroßgeräte	270	18
<b>Gesamt</b>	<b>1.500</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Berechnungen nach Angaben des Vorhabenträgers.  
auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass im E-Center selbst rd. 250 m<sup>2</sup> VKF der Sortimente Neuen Medien/ Unterhaltungselektronik sowie Elektrogroß- und -kleingeräte (Elektrowaren, CDs/ DVDs) rückgebaut werden.

<sup>3</sup> Besonders hervorzuheben: VKF-Reduktion Sortiment Bekleidung rd. 400 m<sup>2</sup> und Sortiment Haushaltswaren rd. 200 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Mit Ausnahme der Sortimente: Kraftfahrzeugzubehör; Fahrräder und Zubehör; Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) und Pflanzen/ Samen; und Elektrogroßgeräte.

## 3 Einordnung und Bewertung der Vorhabenplanung nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen

Für den Standort E-Center werden im EHK i. S. eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts folgende Entwicklungsempfehlungen formuliert<sup>5</sup>.

Tabelle 3: Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche in Kitzingen

Standortbereich	Einzelhandel im Hauptsortiment		
	Zentrenrelevant	Nahversorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant
E-Center	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsschutz</li> <li>▪ keine Weiterentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsschutz</li> <li>▪ keine Weiterentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsschutz</li> <li>▪ Weiterentwicklung: Potenziale durch Leerstände, Magnetfunktion des Standortes nutzen</li> </ul>

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

Eine einzelhandelsbezogene Weiterentwicklung am Standortbereich E-Center soll sich nach diesen Entwicklungsempfehlungen demnach im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich vollziehen.

Demnach entspricht die geplante Verkaufsflächenreduktion des E-Centers – v. a. die Reduktion der zentrenrelevanten Verkaufsflächen – vollumfänglich den Entwicklungsempfehlungen des EHK Kitzingen.

Der geplante Elektronikfachmarkt, mit einem Angebotsschwerpunkt im zentrenrelevanten Sortimentsbereich<sup>6</sup>, steht somit den Entwicklungsempfehlungen des EHK Kitzingen für den Standort erst einmal entgegen. Gleichwohl wurde im EHK Kitzingen der Stadt Kitzingen ein deutliches Potenzial für die Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts bescheinigt<sup>7</sup>. Im EHK Kitzingen werden jedoch auch verschiedene Standortoptionen/ Potenzialflächen für die Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts konkret geprüft und bewertet<sup>8</sup>. In der Analyse der Standortoptionen/ Potenzialflächen für die Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts werden von sieben geprüften zwei Flächen vollumfänglich und eine mit Einschränkungen als geeignet eingeschätzt:

<sup>5</sup> Vergleiche zu den folgenden Ausführungen Kapitel 6.3.2 und 6.3.3 EHK Kitzingen.

<sup>6</sup> Rd. 82 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf zentrenrelevante Sortimente.

<sup>7</sup> Vgl. EHK Kitzingen Kapitel 5.1.3 und Tabelle 27 (S. 112). Im absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen wurde ein Verkaufsflächenentwicklungsrahmen für einen Elektronikfachmarkt (Sortimentsbereiche Elektro/ Leuchten/ Haushaltgeräte und Neue Medien) von bis zu 2.900 m<sup>2</sup> für das Prognosejahr 2015 und von bis zu 3.100 m<sup>2</sup> für das Prognosejahr 2020 ermittelt.

<sup>8</sup> Vgl. EHK Kitzingen Kapitel 6.3.4.

1. Innenstadtzentrum – Potenzialfläche Bürgerbräu (uneingeschränkte Eignung),
2. Entwicklungsfläche Hindenburgring West (uneingeschränkte Eignung),
3. E-Center (eingeschränkte Eignung).

Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen scheidet die Entwicklungsfläche Hindenburg-ring-West aus, da diese ihre Eignung aufgrund anderer Standortnutzungen zwischenzeitlich verloren hat. Nach Auskunft der Verwaltung der Stadt Kitzingen ist auch eine Entwicklung der Potenzialfläche Bürgerbräu weder kurz- noch mittelfristig absehbar.

Demnach verbleibt nur noch die eingeschränkt empfohlene Entwicklungsoption der Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts im Bereich des E-Centers. Konkret wird dazu im EHK Kitzingen (S. 147f) ausgeführt:

*„Sollte dennoch die Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts am Standortbereich E-Center durch eine entsprechende stadtentwicklungspolitisch positive Entscheidung in Erwägung gezogen werden, sollten im Rahmen der Neuordnung des Standortbereichs und der damit einhergehenden bauleitplanerischen Überplanung zwingend folgende Aspekte berücksichtigt werden:*

- *Grundsätzlich Nachweis der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit der am Standortbereich vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen.*
- *Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen der Bauleitplanung.*
- *Es empfiehlt sich aus fachgutachterlicher Sicht im Rahmen der Bauleitplanung nur die Ansiedlungsvoraussetzungen für einen Elektronikfachmarkt und für die Neugestaltung des E-Center zu schaffen. Weitere Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten im Rahmen der Bauleitplanung für den Standort ausgeschlossen werden, um die Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums in einem verträglichen Rahmen zu halten.*

...

*Nur wenn die Entwicklungshemmnisse für beide Standorte [Bürgerbräugelände und Hindenburgring West, A. d. V.] auf absehbare Zeit nicht gelöst werden können, ist eine Ansiedlung am Standortbereich E-Center denkbar. Hierfür müssten jedoch einerseits die Standortrahmenbedingungen geschaffen werden und v. a. im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge getragen werden, dass am Standort nur das E-Center neustrukturiert und ein Elektronikfachmarkt angesiedelt wird. Weitere Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten im Rahmen der Bauleitplanung für den Standort ausgeschlossen werden, zudem müsste die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit beider Vorhaben nachgewiesen werden. Grundsätzlich gilt es zu bedenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums und hier v. a. die Entwicklung des*

*Bürgerbräu Geländes durch die Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts am Standortbereich E-Center deutlich eingeschränkt würden.“*

Zu den Ausführungen und Empfehlungen des EHK Kitzingen für den Fall einer Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts am Standortbereiche E-Center kann vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen wie folgt Stellung genommen werden:

- Grundsätzlich handelt es sich um eine stadtentwicklungspolitische Entscheidung der Stadt Kitzingen, ob an dem Standort ein Elektronikfachmarkt angesiedelt werden soll.
- Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens sollte erbracht werden.
- Der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit wird nachfolgend erbracht (s. Kapitel 4).
- Es sollte eine Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen der Bauleitplanung für den Standortbereich erfolgen. Die geplante Reduktion der Randsortimentsbereiche des E-Centers ist dabei im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums positiv zu bewerten.
- Neben dem bestehenden E-Center, welches restrukturiert und dessen Verkaufsfläche reduziert werden soll, und dem Elektronikfachmarkt sind keine weitere Betriebe mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment am Standortbereich geplant; entsprechende weitere Nutzungen am Standort sollten auch bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden.
- Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass im E-Center selbst rd. 250 m<sup>2</sup> VKF der Sortimente Neuen Medien/ Unterhaltungselektronik sowie Elektrogroß- und -kleingeräte (Elektrowaren, CDs/ DVDs) rückgebaut werden.
- Grundsätzlich gilt es zu Bedenken, dass durch eine Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts am Standort E-Center die Entwicklungsmöglichkeiten für das Innenstadtzentrum – insbesondere für eine Entwicklung der Potenzialfläche Bürgerbräu – eingeschränkt werden, wenngleich für die Potenzialfläche Bürgerbräu kurz- und mittelfristig keine Entwicklung abzusehen ist.
- Das Vorhaben entspricht den im EHK Kitzingen ermittelten Entwicklungspotenzialen in den Sortimentsbereichen Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien (Hauptsortimente des Elektronikfachmarkts)<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Vgl. EHK Kitzingen Kapitel 5.1.3 und Tabelle 27 (S. 112). Im absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen wurde ein Verkaufsflächenentwicklungsrahmen für einen Elektronikfachmarkt (Sortimentsbereiche Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien) von bis 2.900 m<sup>2</sup> für das Prognosejahr 2015 und von bis 3.100 m<sup>2</sup> für das Prognosejahr 2020 ermittelt.

Neben diesen Aspekten der Einordnung des Vorhabens in das EHK Kitzingen ist jedoch auch zu bedenken, dass durch einen Elektronikfachmarkt absatzwirtschaftliche Auswirkungen für die wettbewerbsrelevanten Bestandsstrukturen in Kitzingen resultieren werden. Ob diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen jedoch zu städtebaulich negativen Auswirkungen erwachsen, kann nur in einer detaillierten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse geklärt werden<sup>12</sup>. Gleichwohl kann der Elektronikfachmarkt in die Bestandsstrukturen in Kitzingen eingeordnet werden. In den beiden Sortimentsbereichen Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien, welche die Hauptsortimente des Vorhabens bilden, sind folgende Bestandsstrukturen in Kitzingen angesiedelt:

**Tabelle 4: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kitzingen in den Sortimentsbereichen Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien**

Sortimentsbereich	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatzschätzung in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.500	5,0	2,4	205 %
Neue Medien	1.380	7,9	6,9	114 %

Quelle: EHK Kitzingen, Tabelle 8, S. 38.

In Zusammenschau der Bestandsstrukturen in Kitzingen und der vermutlichen Vorhabenausprägung (vgl. Tabelle 2), dass v. a. im Sortimentsbereich Neue Medien deutliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten sein werden, da durch das Vorhaben rd. 73 % der Bestandsverkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich neu in den Markt eintreten werden. Es ist jedoch vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion und den im EHK Kitzingen dargelegten hohen Zentralitätskennziffern in allen Sortimentsbereichen<sup>13</sup> davon auszugehen, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen in Kitzingen durch die grundsätzlich zu erwartende Kaufkraftbindung aus dem Einzugsbereich der Stadt Kitzingen abgemildert werden. Zudem dürfte der größere Teil der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Kitzingen in beiden Sortimentsbereichen auf Bestandsstrukturen außerhalb des Innenstadtzentrums entfallen, da in beiden Sortimentsbereichen dort der Schwerpunkt der Angebotsstrukturen verortet ist<sup>14</sup>.

Grundsätzlich ist mit einer Steigerung der Zentralität in den beiden relevanten Sortimentsbereichen durch das Vorhaben zu rechnen.

<sup>12</sup> Diese ist explizit nicht Beauftragungsgegenstand.

<sup>13</sup> Vgl. EHK Kitzingen EHK Kitzingen, Tabelle 8, S. 38. Die Zentralitätskennziffer über alle Sortimente des Einzelhandelshandels in Kitzingen liegt bei rd. 176 %. Der Sortimentsbereich Neue Medien weist die zweitniedrigste Zentralitätskennziffer aller Sortimentsbereiche in Kitzingen auf (lediglich das Sortiment Möbel weist mit 95 % eine niedrigere Zentralitätskennziffer auf).

<sup>14</sup> Im Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte sind 25 % der Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum angesiedelt, im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik rd. 38 % (Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel im Rahmen der Erstellung des EHK Kitzingen 20 KW 2010).

## 4 Landesplanerische Einordnung des Elektronikfachmarkts

Die Kongruenz des Elektronikfachmarkts zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP 2006) ist besonders unter den Aspekten der Ziele von 1.2.1.2 zu prüfen und bewerten.

### 1.2.1.2

(Z)

*Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören.*

*Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden, wenn*

- die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und*
- bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten das Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie als oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung dem jeweiligen Vorhaben auf Grund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zustimmt.*

Die Stadt Kitzingen ist als Mittelzentrum ausgewiesen, demnach sind dort grundsätzlich Einzelhandelsgroßprojekte zulässig.

Der Vorhabenstandort des großflächigen Elektronikfachmarkts befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage, wie jedoch in Kapitel 3 auf Grundlage des EHK Kitzingen dargelegt, sind in der Stadt Kitzingen keine geeigneten städtebaulich integrierten Standorte für die Ansiedlung des Elektronikfachmarkts derzeit erkennbar. Demnach ist das Vorhaben kongruent zu diesem Ausnahmetatbestand des oben genannten Ziels des LEP Bayern 2006, so dass ggf. eine Ausnahme gewährt werden kann.

(Z)

*Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen*

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei*
  - a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,*

- b) *Waren des sonstigen Bedarfs*
- für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,
  - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H.

*der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,*

- *nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens abschöpfen. In Fällen des Abs. 1 Satz 2 können in Abweichung von Abs. 3 Satz 2, erstes Tilet, Buchst. a Einzelhandelsgroßprojekte die Mindestbetriebsgröße erreichen.*

Wie im EHK Kitzingen dargelegt, weisen die Einzelhandelsbestandsstrukturen der Stadt Kitzingen einen Einzugsverflechtungsbereich auf, der rd. 91.400 Einwohner umfasst (vgl. EHK Kitzingen Kapitel 4.4.2, besonders Abbildung 13, S. 40).

Zur einheitlichen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern liegt das Gutachten *Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010* vor<sup>16</sup>. In diesem sind sowohl die zur Verfügung stehende sortimentspezifische Kaufkraft wie auch betriebstypenspezifische Raumleistung zur Berechnung der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfungen durch Einzelhandelsgroßprojekte definiert. Für die Berechnung der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung sind demnach folgende sortimentspezifische Pro-Kopf-Verbrauchs-Kennwerte<sup>17</sup> zu verwenden:

▪ Weiße Ware (inkl. Lampen/ Leuchten)	153 Euro
▪ Braune Ware/ Consumer Electronics	262 Euro
▪ Fotokameras/ Zubehör	56 Euro
▪ Bürotechnik	25 Euro

Die Summe der sortimentspezifischen Pro-Kopf-Verbrauchsausgabe, welche für die Bewertung des Elektronikfachmarkts relevant ist, beträgt demnach 496 Euro.

Unter Berücksichtigung der rd. 91.400 Einwohner im Einzugsverflechtungsbereich der Einzelhandelsbestandsstrukturen der Stadt Kitzingen ergibt sich demnach ein Kaufkraftvolumen i. H. v. rd. 45,3 Mio. Euro.

Die betriebsspezifische Raumleistung eines Elektronikfachmarkts beträgt max. 6.000 Euro/ m<sup>2</sup> VKF per anno.

Demnach ergibt sich folgendes Bewertungsschema:

<sup>16</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010, München, 25. Februar 2011.

<sup>17</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010, München, 25. Februar 2011, S. 13. Pro-Kopf-Verbrauch jeweils per anno und brutto.

**Tabelle 5: Berechnung der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens Elektronikfachmarkt gemäß LEP Bayern 2006**

Kennziffer	Wert
VKF in m <sup>2</sup>	1.500
Betriebsspezifische max. Raumleistung in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	6.000
Umsatzprognose Elektronikfachmarkt in Mio. Euro	<b>9,0</b>
Kaufkraft Verflechtungsbereich in Mio. Euro	45,3
Abschöpfungsquote des Vorhabens max. 30 %	<b>13,6</b>

Quelle: EHK Kitzingen, Tabelle 8, S. 38.

Das Vorhaben schöpft – unter Verwendung der betriebsspezifischen maximalen Raumleistung – deutlich weniger Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich der Kitzinger Einzelhandelsbestandsstrukturen ab (9,0 Mio. Euro), als landesplanerisch maximal zulässig wären (13,6 Mio. Euro). Demnach ist das Vorhaben kongruent zu diesem Ziel des LEP Bayern 2006.

### Fazit zur landesplanerischen Einordnung des Vorhabens

- Das großflächige Vorhaben entspricht durch die Lage im Mittelzentrum Kitzingen der Zielerforderung der Lage.
- Das Vorhaben erfüllt nicht die Zielerforderung hinsichtlich der Lage des Vorhabenstandorts in einem städtebaulich integrierten Bereich. Wie auf Grundlage des EHK Kitzingen dargelegt, sind derzeit in der Stadt Kitzingen keine geeigneten städtebaulich integrierten Standorte für die Ansiedlung des Elektronikfachmarkts erkennbar, so dass ggf. eine Ausnahme gewährt werden kann.
- Das Vorhaben schöpft unter Verwendung der Kennwerte der Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010<sup>18</sup> deutlich unter 30 % der sortimentspezifischen Kaufkraft des Verflechtungsbereichs der Kitzinger Einzelhandelsbestandsstrukturen ab und entspricht demnach der Zielerforderung.

**Das Vorhaben ist demnach kongruent zu den im LEP Bayern 2006 formulierten Zielen der Landesplanung – mit Ausnahme der Lage in einem städtebaulich nicht integrierten Bereich, wofür jedoch ggf. eine Ausnahme gewährt werden kann.**

<sup>18</sup> Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010, München, 25. Februar 2011.

## 5 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die geplante Neustrukturierung des E-Centers Kitzingen inkl. einer Verkaufsflächenreduktion von rd. 1.915 m<sup>2</sup> sowie die Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> wurden bezüglich der Empfehlungen und Zielstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen geprüft und bewertet:

- Die Neustrukturierung des E-Centers kann grundsätzlich i. S. der Bestandssicherung positiv bewertet werden.
- Die geplante Reduktion der zentrenrelevanten Verkaufsfläche des E-Centers kann i. S. der Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum grundsätzlich positiv bewertet werden.
- Grundsätzlich ist durch die Ansiedlung des Elektronikfachmarkts eine Steigerung der Zentralitätskennziffern in den Sortimentsbereichen des Vorhabens zu rechnen.
- Aufgrund der aktuellen Entwicklungen am Standortbereich Hindenburgring West und der kurz- bis mittelfristig nicht gegebenen Entwicklungsoptionen des innerstädtischen Potenzialstandorts Bürgerbräu, stellt der Standortbereich derzeit die einzige kurz- bis mittelfristig erkennbare Ansiedlungsoption für einen Elektronikfachmarkt dar.
- Gleichwohl werden hierdurch die Entwicklungsoptionen des Innenstadtzentrums eingeschränkt. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in Kitzingen sind zu erwarten; ob diese jedoch in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen, kann an dieser Stelle nicht bewertet werden und war auch nicht Inhalt der Beauftragung.
- Das Vorhaben ist kongruent zu den im LEP Bayern 2006 formulierten Zielen der Landesplanung – mit Ausnahme der Lage in einem städtebaulich nicht integrierten Bereich, wofür jedoch ggf. eine Ausnahme gewährt werden kann.

**Grundsätzlich handelt es sich um eine stadtentwicklungspolitische Entscheidung, ob das Vorhaben im Bereich des E-Centers angesiedelt werden soll oder nicht.**



## Anhang

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenprogramm des Umbauvorhabens E-Centers Kitzingen_____	2
Tabelle 2:	Prognose Flächenprogramm des Elektronikfachmarkts _____	3
Tabelle 3:	Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche in Kitzingen_____	4
Tabelle 4:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitäts- werte in Kitzingen in den Sortimentsbereichen Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien _____	7
Tabelle 5:	Berechnung der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens Elektronikfachmarkt gemäß LEP Bayern 2006 ____	10

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

**Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie** (25. Februar 2011): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010, München.

**Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie** (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, München.

**Stadt + Handel** (2012): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen, Dortmund.