

**Fachgutachterliche Stellungnahme zum
Nahversorgungsvorhaben
der ROSBO GmbH
ehemaliger Bahnhof Etwashausen
im Kontext des Kommunalen Einzelhandels-
konzepts für die Stadt Kitzingen**

Verfasser:

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

Dortmund/Karlsruhe, 26. August 2020

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

Stadt Kitzingen
Stadtbauamt

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11	Tibarg 21	Beierteimer Allee 22	Markt 9
44263 Dortmund	22459 Hamburg	76137 Karlsruhe	04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon:+49 40 53309646	Fon:+49 721 14512262	Fon:+49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax:+49 40 53309647	Fax:+49 721 14512263	Fax:+49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

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.

1 Einführung

In Kitzingen-Et washausen soll am ehemaligen Bahnhof Et washausen ein Nahversorgungsvorhaben entwickelt werden. Nach aktuellem Sachstand plant die ROSBO GMBH Würzburg die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (ggf. Verlagerung; 1.400 m² VKF), eines Lebensmittelvollsortimenters (1.800 m² VKF) sowie eines Drogeriefachmarkts (1.200 m² VKF).

Stadt + Handel wurde beauftragt, das Planvorhaben in einer ersten Stellungnahme

- in das Kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen¹ einzuordnen,
- Kurzeempfehlungen zur Ausgestaltung der städtebaulich-funktionalen Anbindung an den Stadtteil Et washausen sowie
- Empfehlungen zu weiteren einzelhandelsbezogenen Verfahrensschritten im Kontext der Vorhabenentwicklung zu formulieren.

¹ Stadt+ Handel (2012): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen, beschlossen durch den Rat der Stadt Kitzingen am 28. Juni 2012, Dortmund.
Im Folgendem abgekürzt als **EHK Kitzingen 2012**.

2 Einordnung in das EHK Kitzingen 2012

Dem Vorhabenstandort ehemaliger Bahnhof Etwashausen kommt im EHK Kitzingen 2012 keine Bedeutung zu, da er bis dato keine Einzelhandelsfunktion aufweist.

Das Planvorhaben weist gemäß der Kitzinger Liste (EHK Kitzingen 2012) einen eindeutigen Schwerpunkt im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf (Lebensmitteldiscounter/Lebensmittelvollsortimenter Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriefachmarkt Hauptsortiment Drogeriewaren).

Im Rahmen der Beurteilung der Nahversorgung im Stadtteil Etwashausen stellt das EHK Kitzingen 2012 ein Defizit bzgl. der fußläufigen Nahversorgung fest:

„In den Stadtteilen Etwashausen und Siedlung kann eine flächendeckende Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs nicht vollständig gewährleistet werden. Im Norden von Etwashausen sowie im Südosten von Siedlung sind Wohnsiedlungsbereiche nicht fußläufig an Versorgungsangebote angeschlossen. Die gute quantitative Ausstattung der Stadtteile (vgl. Kap. 4.6) wird zudem überwiegend durch Lebensmittelmärkte in städtebaulich nicht integrierten Lagen begründet. Zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung sollte zukünftig ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden, städtebaulich integrierten Betriebe sowie auf eine mögliche Ergänzung von Versorgungsangeboten in den aktuell unterversorgten Bereichen gemäß der Ansiedlungsleitsätze dieses Einzelhandelskonzeptes und unter Berücksichtigung von möglichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe gelegt werden. Ebenso sollte die Option von Betriebsverlagerungen aus nicht integrierter Lage in Richtung integrierte Wohnsiedlungsbereiche geprüft werden.“

Quelle: EHK Kitzingen 2012, S. 129.

Somit könnte das Planvorhaben ggf. grundsätzlich zur Sicherung und zum Ausbau der wohnortnahen Versorgung in Etwashausen beitragen. Sofern es sich bei dem Lebensmitteldiscounter um die Verlagerung aus einer nicht integrierten Lage handeln sollte, wäre dies ebenfalls positiv zu bewerten

Da das Planvorhaben einen Schwerpunkt im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente aufweist (s. o.), wäre das Planvorhaben gemäß Leitsatz II des EHK Kitzingen 2012 zu prüfen und zu bewerten:

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

- *Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, sofern nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).*

- *Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten (vgl. dazu Abbildung 8) zur Versorgung des Gebietes, sofern nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum oder von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot). Üblicher Anhaltswert für Verkaufsflächen für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² VKF (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel²). Max. Größe gemäß der Regelungen aus dem LEP B.*

Quelle: EHK Kitzingen 2012, S. 158/159.

Für das Planvorhaben müsste, da es an einem *sonstigen städtebaulich integrierten Standort* verortet wäre, gemäß EHK Kitzingen 2012 einerseits die Versorgungsfunktion für das zu versorgende Gebiet geprüft werden. Andererseits müsste das Planvorhaben im Rahmen einer städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse bzgl. seiner absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen geprüft und bewertet werden.

Seit 2012 haben sich die landesplanerischen Vorgaben bzgl. der Einzelhandelssteuerung wesentlich geändert (EHK Kitzingen 2012: Landesentwicklungsplan 2006, aktuell Landesentwicklungsplan 2020). Auch wäre im Kontext der Zielstellungen für die Entwicklung der Nahversorgung in Etwashausen (s. o.) zu klären, welche Versorgungsfunktion dem Standortbereich zukommen kann. Beide Aspekte könnten im Rahmen einer städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse geprüft und bewertet werden.

In diesem Kontext erscheint aus fachgutachterlicher Sicht aber auch eine konzeptionelle Diskussion und Bewertung der potenziellen Nahversorgungsfunktion und -bedeutung des Vorhabenstandorts für Etwashausen im Kontext einer Fortschreibung bzw. Teilfortschreibung des EHK Kitzingen 2012 dringend angeraten.

² Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

3 Kurzeempfehlungen zur Ausgestaltung der städtebaulich-funktionalen Anbindung an den Stadtteil Etwashausen

Damit das Planvorhaben zur Sicherung und zum Ausbau der wohnortnahen Versorgung in Etwashausen beitragen kann, ist eine gute städtebaulich-funktionale Anbindung des Vorhabenstandorts an die umgebenden Siedlungsbereiche des Stadtteil Etwashausen eine maßgebliche Voraussetzung. Somit sollten im Rahmen der Vorhabentwicklung folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Herstellung einer optimierten fußläufigen Anbindung aus dem südlich angrenzenden Kernsiedlungsbereich von Etwashausen (und Siedlung) sowie aus nördlichen Siedlungsbereichen
- Herstellung einer optimierten Anbindung für Fahrradfahrende aus dem südlich angrenzenden Kernsiedlungsbereich von Etwashausen (und Siedlung) sowie aus nördlichen Siedlungsbereichen
- Optimierte Anbindung an die Bushaltstelle Etwashausen Richthofenstraße
- Sicherstellung der Anbindung für den motorisierten Individualverkehr aus dem südlich angrenzenden Kernsiedlungsbereich von Etwashausen (und Siedlung)

4 Empfehlungen zu weiteren einzelhandelsbezogenen Verfahrensschritten im Kontext der Vorhabenentwicklung

Wie bereits in Kapitel 2 dargelegt, erscheint aus fachgutachterlicher Perspektive eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse im Kontext eines Bebauungsplanverfahrens nach § 11. Abs. 3 BauNVO notwendig.

Wie ebenfalls bereits in Kapitel 2 dargelegt, sollte aus fachgutachterlicher Perspektive geklärt werden, welche Versorgungsfunktion dem Vorhabenstandort zukommen kann. Dies könnte im Kontext des EHK Kitzingen 2012 erfolgen. Aufgrund der veränderten landesplanerischen Rahmenbedingungen (LP Bayern 2020) sowie der sich seit 2012 veränderten Rechtsprechung in Bezug auf Einzelhandel und Bauleitplanung erscheint jedoch grundsätzlich die Fortschreibung des EHK Kitzingen 2012 angeraten. Im Rahmen der Fortschreibung könnten sodann auch die angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen konzeptionell gefasst und gewürdigt werden, so dass das Planvorhaben auf Grundlage eines umfassend aktualisierten Einzelhandelskonzept beurteilt werden könnte.