

Stadt+Handel · Beiertheimer Allee 22 · 76137 Karlsruhe

Netto Marken-Discount AG & Co. KG  
Am Dreistock 14  
97318 Kitzingen

**Stadt+Handel  
Beckmann und Föhler  
Stadtplaner PartGmbB**  
Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
info@stadt-handel.de  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Partner**  
Ralf M. Beckmann  
und Marc Föhler,  
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

## STANDORTE

**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

## Erweiterung Netto-Markt, Am Dreistock 14, 97318 Kitzingen | gutachterliche Stellungnahme/Einordnung gemäß EHK 2012

Karlsruhe, den 03. März 2018

Sehr geehrter Herr Gessner,

sie planen eine Erweiterung des Netto-Marktes, Am Dreistock 14, Kitzingen, von derzeit 779 m<sup>2</sup> genehmigter VKF auf 1.030 m<sup>2</sup>, zzgl. Bäckerei mit Café mit einer VKF von 25 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche 55 m<sup>2</sup>, davon 30 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche). Demnach beträgt die Gesamt-VKF des Erweiterungsvorhabens 1.055 m<sup>2</sup> (+ 271 m<sup>2</sup> VKF).

Sie bitten um eine Einordnung/Konformitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens gemäß des beschlossenen *Kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen* (28.06.2012; nachfolgend EHK 2012).

Das Vorhaben liegt im Bereich des Sonderstandorts „Am Dreistock“ in direkter Nachbarschaft zu einem großflächigen Verbrauchermarkt (Kaufland) sowie einem Poco-Einrichtungsmarkt. Bei dem Erweiterungsvorhaben handelt es sich um einen Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel). Als grundsätzliches Ziel des EHK 2012 zur Nahversorgung (EHK 2012, S. 156) ist definiert, „die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung des Innenstadtzentrums zu beeinträchtigen“.

### Sachstand EHK 2012

- Der Planstandort befindet sich nach dem EHK 2012 (S. 89) in dem Sonderstandort Am Dreistock.

- Da es sich um keine städtebaulich integrierte Lage handelt, ist die o. a. grundsätzliche Zielsetzung des EHK 2012 auf den Planstandort nicht anwendbar.

Für den Sonderstandort „Am Dreistock“ gibt das Einzelhandelskonzept für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment folgende Entwicklungsempfehlungen (EHK 2012, S. 135):

- **Bestandsschutz**
- **keine Weiterentwicklung**

Bezogen auf die Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort „Am Dreistock“ ist demnach zu erörtern, ob es sich bei der geplanten Erweiterung um eine bestandssichernde Maßnahmen oder eine Weiterentwicklung handelt.

## Sacheinordnung EHK 2012

- Marktgängige Verkaufsflächen im Lebensmittel-Discountsegment bewegen sich heute bei nahezu allen Betreibern i. d. R. bei einer VKF von deutlich über 800 m<sup>2</sup>.
- Mit einer Erweiterung der geplanten Größenordnung (< 300 m<sup>2</sup>) geht i. d. R. keine oder nur eine sehr geringfügige Sortimentserweiterung einher. Die Erweiterung soll üblicherweise v. a. Platz für breitere Gänge, niedrigere Regale, eine hellere Raumgestaltung, eine moderne Leertgutrücknahme etc. schaffen.
- Eine Erweiterung geht daher zumeist mit einem leichten Rückgang der Raumleistung einher. Zuwachs von Verkaufsfläche und Umsatz verlaufen nicht proportional zueinander.
- Bezogen auf die aktuelle Gesamtverkaufsfläche der strukturprägenden Betriebe im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel am Sonderstandort „Am Dreistock“ (Kaufland, Netto) beträgt die Erweiterungsfläche lediglich 5 %.
- Das Einzugsgebiet des Netto wird maßgeblich von der Kopplung mit dem Verbrauchermarkt Kaufland sowie nachrangig auch mit dem Einrichtungsmarkt Poco beeinflusst.
- Durch eine Erweiterung von insgesamt 271 m<sup>2</sup> VKF wird daher keine nennenswerte Erweiterung des Einzugsgebiets oder deutlich höhere Marktdurchdringung des Gesamtstandorts erreicht. Die Umverteilungseffekte eines möglichen Mehrumsatzes des Betriebs Netto gingen folglich v. a. zu Lasten des ebenfalls am Standort vertretenen Verbrauchermarkts (Kaufland).

In der Gesamtbetrachtung ist demnach die geplante Erweiterung des Betriebs Netto, Am Dreistock 14, Kitzingen, als dynamischer Bestandsschutz zu bewerten. Demnach steht das Erweiterungsvorhaben den Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort „Am Dreistock“ nicht entgegen.

Eine schädliche Wirkung des Erweiterungsvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt.

## Fazit

In einer überschlägigen Bewertung ist die Konformität des Planvorhabens (Erweiterung Netto, Dreistock 14, Kitzingen) von derzeit 779 m<sup>2</sup> genehmigter VKF auf 1.055 m<sup>2</sup> VKF (inkl. Backshop) weitestgehend gegeben.

Die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wäre noch darzulegen.

Karlsruhe, den 03. März 2018

Mit freundliche Grüßen



Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
- Geschäftsführung -



Andreas Q. Schuder  
- Standortleitung Karlsruhe -