



**München** Stuttgart Forchheim Köln  
Leipzig Berlin Lübeck Berlin Ried(A)

# Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel- vollsortimenters in Bad Kissingen

CIMA Beratung + Management GmbH  
Brienner Straße 45 80333 München  
T 089-55 118 154  
F 089-55 118 250  
cima.muenchen@cima.de  
www.cima.de

Stadtentwicklung  
Marketing  
Regionalwirtschaft  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Citymanagement  
Immobilien

## **Ansprechpartner:**

Dipl.-Geograph Christian Hörmann  
M. Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie Susanne André  
M. Sc. Geography and Sustainability Marie-Theres Schuster

München, 04.03.2021

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Standortbeschreibung und -bewertung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Makrostandort Bad Kissingen .....	7
2.2 Mikrostandort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller-Straße.....	8
<b>3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 Stadtgebiet Bad Kissingen.....</b>	<b>12</b>
3.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	13
3.1.2 Entwicklungsbereich „Garitz Süd“ .....	14
3.1.3 Entwicklungsbereich „Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd / Alte Bad Kissinger Straße“ .....	15
3.1.4 Entwicklungsbereich „Ehemalige Kaserne“ .....	16
3.1.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte in Bad Kissingen .....	16
<b>3.2 Umland von Bad Kissingen.....</b>	<b>18</b>
3.2.1 Oerlenbach.....	18
3.2.2 Ramsthal.....	18
3.2.3 Euerdorf.....	19
3.2.4 Oberthulba .....	19
3.2.5 Nüdlingen .....	19
<b>3.3 Standorte im weiteren Umland .....</b>	<b>20</b>
<b>4 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>21</b>
4.1 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO.....	21
4.2 Vorbemerkungen .....	22
4.3 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse .....	23
4.4 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse .....	24
<b>5 Einordnung in das EHK Bad Kissingen 2009.....</b>	<b>29</b>
<b>6 Zusammenfassung und abschließende Bewertung.....</b>	<b>34</b>

## Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Planskizze des Vorhabens.....	5
Abbildung 2: Vorhabenstandort Würzburger Straße / Oskar-von-Miller-Straße .....	8
Abbildung 3: Nutzungen im Standortumfeld .....	9
Abbildung 4: Lebensmittelangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt .....	14
Abbildung 5: Lebensmittelangebot im Entwicklungsbereich Garitz Süd .....	15
Abbildung 6: Lebensmittelangebot im Entwicklungsbereich Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd.....	15
Abbildung 7: Lebensmittelangebot im Entwicklungsbereich Ehemalige Kaserne.....	16
Abbildung 8: Lebensmittelangebot in den sonstigen Lagen in Bad Kissingen.....	17
Abbildung 9: Wettbewerbsrelevante Lebensmittelanbieter im überörtlichen Untersuchungsgebiet .....	20
Abbildung 10: Zentrenstruktur in Bad Kissingen.....	29
Tabelle 1: Umsatzstruktur des Vorhabens .....	24
Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich .....	25
Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts im Stadtgebiet mit wesentlichen Umfeldnutzungen .....	10
Karte 2: Untersuchungsraum mit der übergeordneten Wettbewerbsstruktur.....	11
Karte 3: Wesentliche Wettbewerbsstruktur in der Kernstadt Bad Kissingen .....	13

# 1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

## Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro München, wurde mit der Durchführung einer Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Bad Kissingen beauftragt.

Die Planung sieht vor, am Standort Oskar-von-Miller-Straße/Würzburger Straße (B 286) in einem Neubau einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> anzusiedeln. Die Ein- und Ausfahrt zum projektierten Lebensmittelmarkt soll von der Oskar-von-Miller-Straße erfolgen. Vor dem Neubau in nördlicher Richtung sollen außerdem Parkmöglichkeiten mit ca. 110 Stellplätzen geschaffen werden (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Planskizze des Vorhabens



Quelle: ArcDesign; ROSBO GmbH 2018

Im Rahmen des kommunalen Abstimmungs- und Entscheidungsprozesses ist eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig, da die Grenze zum großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, welche nach aktueller Rechtsprechung bei mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche liegt, überschritten wird. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung soll geprüft werden, ob das Vorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad Kissingen sowie der weiteren Nahversorgungsstrukturen in Bad Kissingen und dem Umland erwarten lässt.

Darüber hinaus gilt es zu überprüfen, ob sich das Planvorhaben in die Ziele und Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Kissingen 2009 (kurz: EHK Bad Kissingen 2009) einfügt.

Seitens der Regierung von Unterfranken wurde für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Oskar-von-Miller-Straße/Würzburger Straße bereits eine Überprüfung der landesplanerischen Ziele gemäß LEP Bayern sowie Regionalplan Main-Rhön (RP3) vorgenommen.<sup>1</sup> Dabei wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Vorgaben des LEP sowie des RP3 entspricht. Entsprechend erfolgt im vorliegenden Gutachten keine weitere Untersuchung der Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Die Verträglichkeitsuntersuchung dient als Entscheidungshilfe im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens.

**Methodische Grundsätze:**

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im Februar 2021. Im gemäß EHK ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich und den Entwicklungsbereichen Bad Kissingens sowie in den Ortsmitten in den Umlandkommunen wurde eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Haupt- oder Randsortiment führen. In den weiteren sonstigen Lagen wurden die strukturprägenden Lebensmittelmärkte aufgenommen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „worst-case“ Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

**Auftraggeber:**

ROSBO GmbH  
Frau Nadine Ödamer  
Sanderstraße 35  
97070 Würzburg

**Bearbeitung:**

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann  
M. Sc. Susanne André  
M. Sc. Marie-Theres Schuster

---

<sup>1</sup> Eine Überprüfung hinsichtlich der Anforderungen seitens der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) erfolgte bereits im Oktober 2020 in einem gesonderten Gutachten seitens der Regierung von Unterfranken (Regierung von Unterfranken, 16.10.2020).

## 2 Standortbeschreibung und -bewertung

### 2.1 Makrostandort Bad Kissingen

Die Große Kreisstadt Bad Kissingen zählt **rd. 22.403 Einwohner**.<sup>2</sup> Sie liegt im gleichnamigen Landkreis und stellt die viertgrößte Stadt des Regierungsbezirk Unterfranken dar. Zusammen mit der nordöstlich gelegenen Stadt Bad Neustadt a. d. Saale übernimmt Bad Kissingen die Funktion eines Oberzentrums im Norden des Freistaates Bayern. Die Stadt Würzburg, der Verwaltungssitz von Unterfranken, ist in südlicher Richtung das nächstgelegene Regionalzentrum. Darüber hinaus bilden die Städte Schweinfurt im Süden, Bamberg (Regierungsbezirk Oberfranken) in südöstlicher Richtung und Fulda (Hessen) im Norden die nächsten Oberzentren. Das bayerische Staatsbad Bad Kissingen liegt am südöstlichen Rand des Biosphärenreservats Rhön im Tal der Fränkischen Saale und zeichnet sich dementsprechend durch eine z.T. steile Topographie aus.

Die **Siedlungsstruktur** der Stadt Bad Kissingen weist einen kompakten Stadtkern auf, welcher in alle Richtungen in ländlich strukturierte Stadtteile übergeht. Neben der Kernstadt gliedert sich Bad Kissingen in weitere acht Stadtteile, die z.T. deutlich abgesetzt von der Kernstadt verortet sind. Die Fränkische Saale fließt als Nord-Süd-Achse durch die Stadt und teilt die Kernstadt in einen West- und einen Ostteil. Westlich der Kernstadt erstreckt sich der Stadtteil Garitz, welcher im Wesentlichen als Wohnstandort fungiert. Östlich der Fränkischen Saale befinden sich die Innenstadt sowie weitere Wohngebiete sowie gewerblich geprägte Areale.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Bad Kissingen verlief in den vergangenen 10 Jahren positiv. Im Vergleich zu 2010 konnte ein Einwohnerzuwachs von rd. 7,5 %<sup>3</sup> verzeichnet werden. Die Bevölkerungsprognose des bayerischen Landesamtes für Statistik geht jedoch von einem, wenngleich geringfügigen, Rückgang der Einwohnerzahl in den kommenden Jahren für Bad Kissingen aus. Es ist mit einem Bevölkerungsverlust von 3,1 %<sup>4</sup> bis zum Jahr 2037 zu rechnen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Bad Kissingen gestaltet sich für den motorisierten Individualverkehr sehr gut. Die Bundesstraßen B 286 und B 287 verlaufen quer durch das Stadtgebiet und verbinden die Stadt mit dem Umland. Sie stellen außerdem eine schnelle Anbindung zu den Autobahnen A 7 (Kassel – Fulda – Würzburg), welche westlich des Stadtgebiets verläuft und zur A 71 (Erfurt – Schweinfurt) östlich von Bad Kissingen, her. Hinsichtlich des **ÖPNV** ist die Stadt Bad Kissingen an den Regionalverkehr angebunden (Bahnstrecke Gemünden–Ebenhausen). Zudem ist die Stadt Bad Kissingen durch mehrere Buslinien erschlossen, welche die Kernstadt mit den umliegenden Ortsteilen und den weiteren Umlandkommunen verbinden.

Die **Wirtschaftsstruktur** von Bad Kissingen ist mit gut 85 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vorrangig durch den Dienstleistungssektor gekennzeichnet. Weitere ca. 15 % der Beschäftigten sind außerdem im produzierenden Gewerbe tätig. Dem Bereich Land- und Forstwirtschaft ist dahingegen nur ein äußerst geringer Teil der Beschäftigten (< 1 %)<sup>5</sup> zuzuordnen. In Bad Kissingen ist eine Gesamtzahl von 11.693 Beschäftigten am Arbeitsort gemeldet, denen 8.294 Beschäftigte am Wohnort gegenüberstehen. Daraus ergibt sich für den Standort Bad Kissingen ein

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.09.2020

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.09.2010

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Juli 2019

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.06.2019

positives Pendlersaldo von 3.394.<sup>6</sup> Die **Kaufkraftkennziffer** beläuft sich in der Stadt Bad Kissingen auf 100,8 und damit leicht über dem deutschlandweiten Durchschnitt (=100,0).<sup>7</sup>

Ein weiterer wesentlicher Wirtschaftsfaktor ist der **Tourismus**. Bad Kissingen gilt als eine der bekanntesten Kurstädte Deutschlands. Darüber hinaus stellt das bayerische Staatsbad Bad Kissingen aufgrund seiner Lage am Rande des Mittelgebirges und UNESCO-Biosphärenreservat Rhön einen beliebten Ausgangspunkt in der Urlaubsregion dar. Seit 2019 läuft außerdem die Bewerbung zum UNESCO-Weltkulturerbe – Great Spas of Europe, als eine von weiteren teilnehmenden Kurstädten. Bad Kissingen verzeichnete im Jahr 2019 in Summe 1.488.744 Übernachtungen (2020: 928.779).<sup>8</sup> In Bezug auf die Einwohnerzahl ergibt sich daraus für Bad Kissingen eine Tourismusintensität von 66.453.

## 2.2 Mikrostandort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller-Straße

Der Standort des geplanten Lebensmittelvollsortimenters liegt im südlichen Kernstadtgebiet an der Hauptverkehrsachse Würzburger Straße (B 286), Ecke Oskar-von-Miller-Straße. Auf dem Grundstück des Planvorhabens befinden sich derzeit leerstehende Gebäudeeinheiten einer ehemaligen Gärtnerei sowie eine dazugehörige Freifläche.

**Abbildung 2: Vorhabenstandort Würzburger Straße / Oskar-von-Miller-Straße**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das **unmittelbare Standortumfeld** ist vorrangig durch Gewerbenutzungen und Anlagen der Sportinfrastruktur gekennzeichnet. Vereinzelt befindet sich zusätzlich Wohnbebauung im näheren Umfeld.

- **Westlich** des Vorhabenstandorts befinden sich ein mehrstöckiges Wohngebäude sowie ein Mehrfamilienhaus. Es folgt ein größeres Areal, auf welchem eine Eisporthalle, der dazugehörige Parkplatz und ein großer Sportpark angesiedelt sind. Außerdem sind weiter westlich des Standortes mehrere Gebäudeeinheiten der Stadt Bad Kissingen verortet, welche westlich vom Flusslauf der Fränkischen Saale begrenzt werden.
- **Nördlich** wird der Standort von der Oskar-von-Miller-Straße eingegrenzt. Es folgt eine Filiale von McDonalds und das weitreichende Gelände des alten Schlachthofes, deren derzeit leerstehende

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.06.2019

<sup>7</sup> Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2020 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

<sup>8</sup> Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebette, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2019/2020; Aufgrund der Corona-Pandemie werden hier vorwiegend die Zahlen aus dem Jahr 2019 betrachtet.

Gebäude sich z.T. unter Denkmalschutz befinden.<sup>9</sup> Im weiteren nördlichen Umfeld befindet sich, abgegrenzt durch die Bundesstraßen B286/B287, u.a. eine Tennishalle, ein Edeka C&C Großmarkt, sowie ein heterogenes Wohngebiet bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie mehrgeschossiger Wohnbebauung (ca. 5-minütiger Fußweg), auf welches weiter nördlich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (gemäß EHK Bad Kissingen 2009) folgt. Neben der Wohnbebauung befindet sich entlang der Fränkischen Saale außerdem der Campingpark Bad Kissingen mit ca. 100 Stellplätzen, welcher fußläufig 10 Gehminuten entfernt ist.

- In **östlicher** Richtung wird das Grundstück durch den Hauptverkehrsträger Würzburger Straße (B 286) und die Gebäude der Stadtwerke begrenzt. Daran schließt eine topographisch steile Grünfläche an, auf der unter anderem ein Terrassenschwimmbad angesiedelt ist. Weiter östlich erstrecken sich die Wohngebiete des Stadtteils Reiterswiesen.
- Im **südlichen** Umfeld sind straßenbegleitend vornehmlich Gewerbeimmobilien (v.a. Autohäuser, Tankstelle) ansässig. Weiter südlich befindet sich außerdem der gemäß EHK Bad Kissingen 2009 definierte Entwicklungsbereich „Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd / Alte Kissinger Straße“, in welchem die Lebensmitteldiscounter Aldi Süd und Netto ansässig sind.

Mit Blick auf die Nutzungen im Standortumfeld (u.a. Sport- und Freizeiteinrichtungen, McDonalds, Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto) ist von umfangreichen **Kopplungsbeziehungen** mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter auszugehen.

**Abbildung 3: Nutzungen im Standortumfeld**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Aus **versorgungsstruktureller Sicht** übernimmt der Standort künftig eine wesentliche Versorgungsfunktionen für die Bewohner in der Umgebung (insbesondere Richtung Norden) sowie den gesamten südlichen Kernstadtbereich Bad Kissingens. Hier ist auch der derzeit unterversorgte Stadtteil Reiterswiesen anzusprechen, von welchem der Standort via Pkw trotz der topographischen Gegebenheiten gut erreicht werden kann. Derzeit sind im Standortumfeld ausschließlich Lebensmittelanbieter aus dem Discountsegment verortet (Aldi, Netto), sodass sich durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters eine passende Ergänzung im bereits vorhandenen Nahversorgungsangebotsmix ergibt.

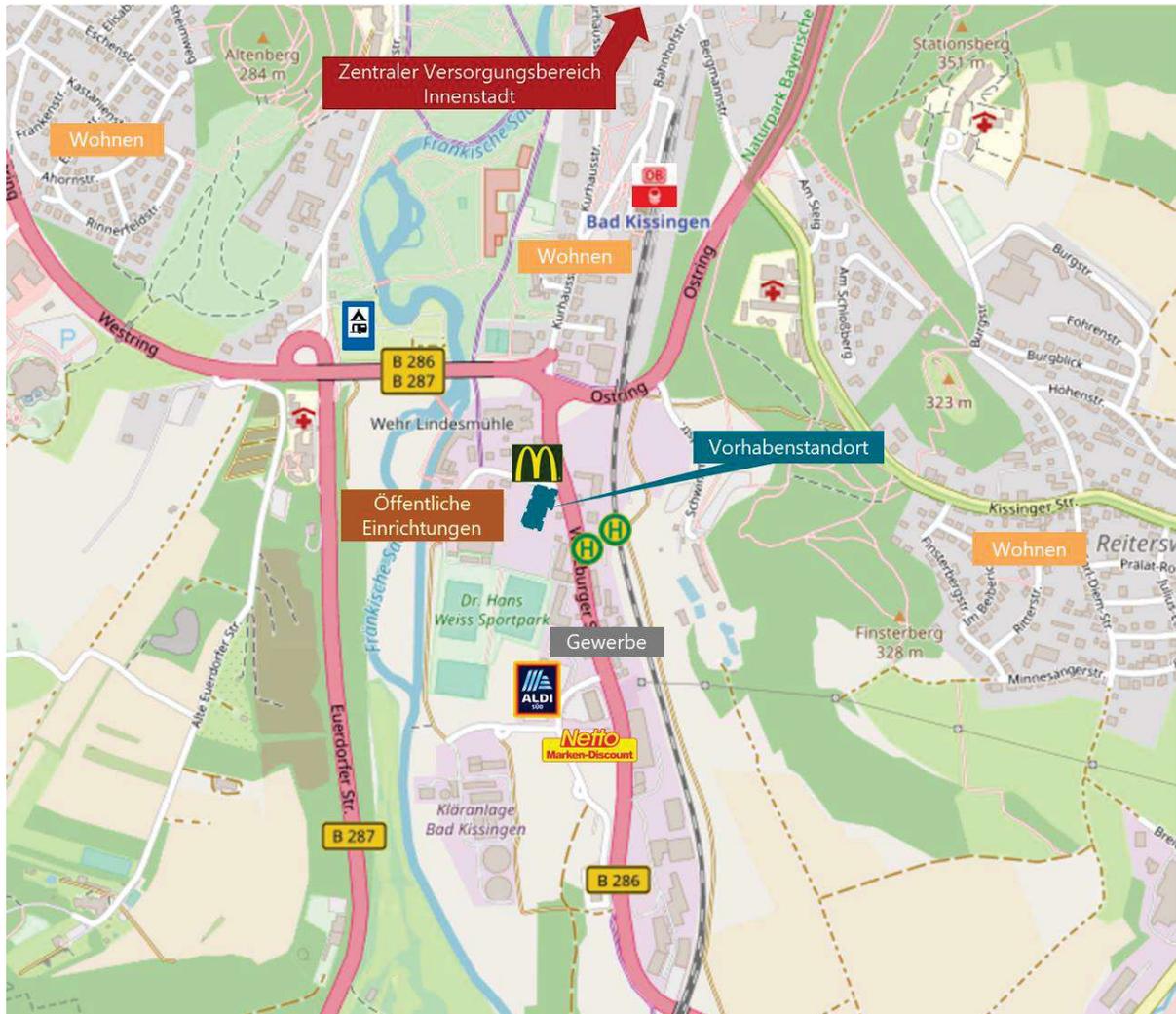
Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandorts gestaltet sich für den motorisierten Individualverkehr sehr gut. Durch die direkte Lage an der Würzburger Straße, die zugleich als Bundesstraße B 286 einen Teil des Stadtgebiets als Hauptverkehrsachse quert, kann der Standort vom gesamten Stadtgebiet sowie dem Umland in alle Richtungen gut angefahren werden. In nur 200 m kreuzt die B 286 außerdem die B 287. Nördlich des projektierten Lebensmittelmarktes sind außerdem genügend Parkflächen für den Ruhenden Verkehr vorgesehen (ca. 110 Stellplätze).

Eine Anbindung an den örtlichen **ÖPNV** ist über die Bushaltestelle „Stadtwerke“ direkt gegenüber des Vorhabenstandorts gegeben. Diese wird von der Buslinie 7 in einer halb- bzw. stündlichen Taktung frequentiert. Der Planstandort ist durch Fuß- und Radwege entlang der Würzburger Straße sowie der

<sup>9</sup> Zur Planung steht derzeit das Hauptgebäude des alten Schlachthofes, die sogenannte „Ochsenkathedrale“, in einen Erlebnisraum mit gastronomischen und musealen Zweck umzunutzen.

Oskar-von-Miller-Straße erschlossen. Außerdem befindet sich ein Fuß- und Radweg entlang der Fränkischen Saale, welcher das nördlich vom Standort liegende Wohngebiet mit diesem verbindet. Somit ist die Erreichbarkeit des Standorts für weniger bzw. nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen gegeben.

**Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts im Stadtgebiet mit wesentlichen Umfeldnutzungen**



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

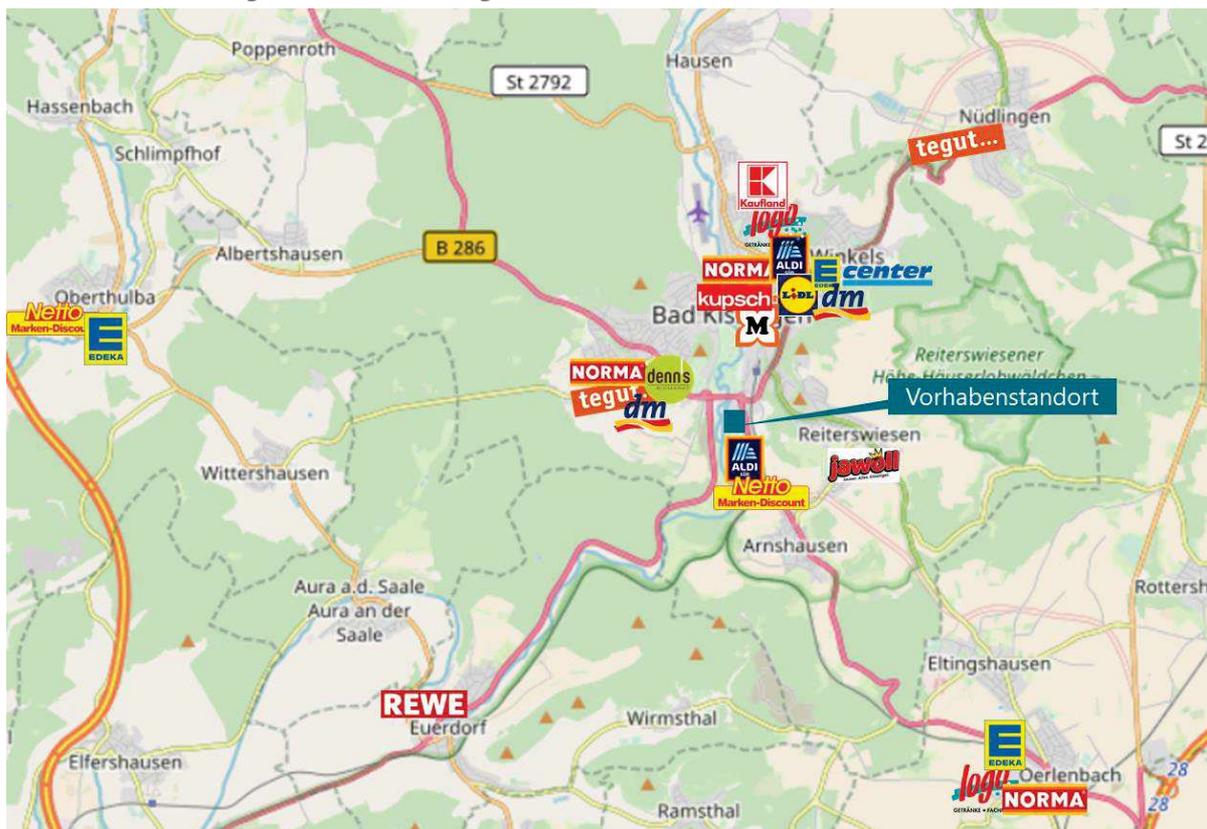
Durch die direkte Lage an der Würzburger Straße, einem Hauptverkehrsträger von Bad Kissingen, ist darüber hinaus eine gute **Sichtbarkeit** des Standortes von Norden und Süden gegeben. Dementsprechend ist eine Werbewirksamkeit gewährleistet.

### 3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Im Februar 2021 führte die cima zur Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation eine vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet durch. Als Wettbewerber des geplanten Lebensmittelanbieters werden all diejenigen Betriebe betrachtet, die Lebensmittel im Kernsortiment anbieten. Als Hauptwettbewerber werden insbesondere betriebstypen-gleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (v.a. Supermärkte, Lebensmittel-discounter, SB-Warenhäuser, Getränkemärkte) bezeichnet. Darüber hinaus wurden auch Betriebe berücksichtigt, welche in einem größeren Umfang Lebensmittel als Randsortimente anbieten (u.a. Drogeriemärkte).

Im Rahmen der Bestanderhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen<sup>10</sup>, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden.

Karte 2: Untersuchungsraum mit der übergeordneten Wettbewerbsstruktur



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Als Untersuchungsraum wurde neben dem Stadtgebiet von Bad Kissingen auch der im Regionalplan Main-Rhön 2008 definierte Nahbereich (Nüdlingen) sowie das weitere Umland berücksichtigt. Als Orientierungsrahmen fungierte darüber hinaus das Einzugsgebiet des Einzelhandels in Bad Kissingen

<sup>10</sup> Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, EHI Handelsdaten 2020, Hahn Retail Real Estate Report 2020/21

gemäß EHK Bad Kissingen 2009) sowie die verkehrliche Erreichbarkeit des Planvorhabens und die Standorte der wesentlichen Wettbewerber. Als überörtlicher Untersuchungsraum wurden somit die Umlandkommunen Oerlenbach, Ramsthal, Euerdorf, Aura a.d. Saale<sup>11</sup> und Oberthulba im Norden und Westen sowie die Gemeinde Nüdlingen im Osten herangezogen, von welchen der Planstandort in ca. 10 Minuten erreicht werden kann (vgl. Karte 2).

Im Rahmen der Bestandserhebung wurde ein besonderer Fokus auf die Innenstadt von Bad Kissingen, welche gemäß EHK Bad Kissingen 2009 als zentraler Versorgungsbereich eingestuft wurde, gelegt. Darüber hinaus wurden die im Einzelhandelskonzept definierten Entwicklungsbereiche für den Einzelhandel und die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Bad Kissingen und den weiteren Kommunen im Untersuchungsraum im Detail betrachtet.

Die wesentlichen Standorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

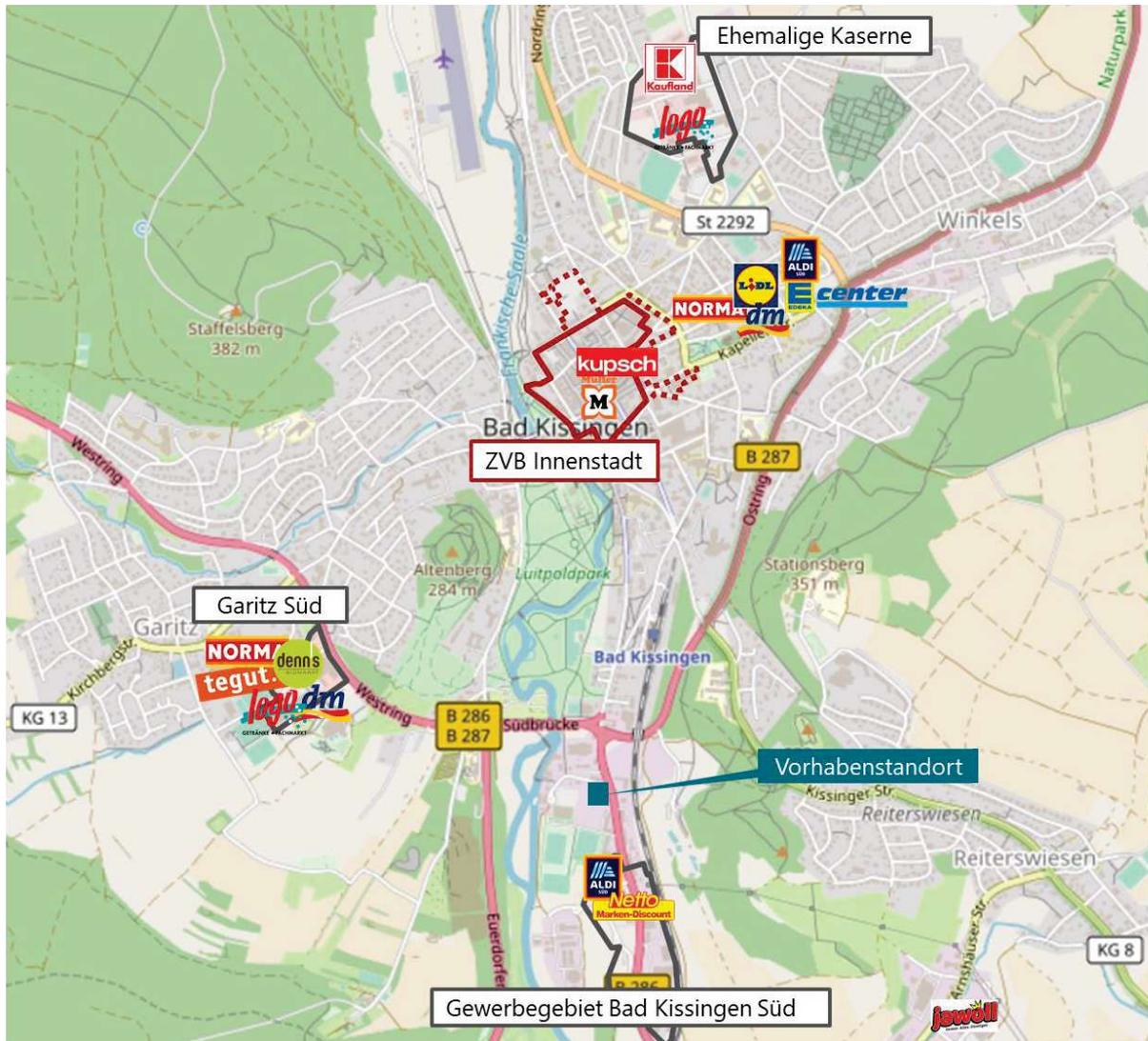
### 3.1 Stadtgebiet Bad Kissingen

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden gemäß EHK Bad Kissingen 2009 in der Kernstadt Bad Kissingen drei weitere Standortbereiche als priorisierende Einzelhandelsstandorte definiert, welche als Entwicklungsbereiche bezeichnet werden. Die Entwicklungsbereiche „Garitz Süd“, „Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd“ und „Ehemalige Kaserne“ stellen im Sinne einer Arbeitssteilung im Stadtgebiet Ergänzungsstandorte nicht-zentrenrelevanter Sortimente dar, weisen jedoch umfangreiche Angebote aus dem Lebensmittelbereich auf. Diese beiden Standortkategorien, Innenstadt und Entwicklungsbereiche, werden durch solitäre Nahversorger ergänzt, welche eine flächendeckende (wohngebietsnahe) Grundversorgung innerhalb Bad Kissingsens gewährleisten sollen. Im Folgenden wird die Angebotssituation im Lebensmittelbereich in den genannten Zentren bzw. Entwicklungsbereichen sowie den sonstigen Solitärstandorten im Bad Kissinger Stadtgebiet aufgezeigt (vgl. Karte 3).

---

<sup>11</sup> In der Ortsmitte von Aura a.d. Saale wurde kein Betrieb aus dem Lebensmittelbereich vorgefunden. Im weiteren Gemeindegebiet ist zudem kein strukturprägender Lebensmittelmarkt ansässig, weshalb Aura a.d. Saale im Folgenden nicht weiter aufgeführt wird.

Karte 3: Wesentliche Wettbewerbsstruktur in der Kernstadt Bad Kissingen



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

### 3.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt beginnt nördlich des Vorhabenstandortes in rd. 1,5 km Entfernung (20 Minuten Fußweg). Der im EHK Bad Kissingen 2009 abgegrenzte ZVB Innenstadt umfasst überwiegend die historisch gewachsene Altstadt um den Marktplatz. Weitere im EHK definierte Ergänzungsbereiche des ZVB (Potenzialflächen des Einzelhandels) befinden sich im nördlichen (Parkplatz Tattersall) sowie östlichen Bereich (u.a. Parkhaus Theater) der Innenstadt. Die Hauptgeschäftslagen bilden die Ludwigstraße, Von-Hessing-Straße, Bachstraße sowie die Untere Marktstraße. Die Innenstadt Bad Kissingens präsentiert sich insgesamt als attraktiver Handelsplatz mit einem hohen Anteil an kleinteiligen und inhabergeführten Geschäften. Neben dem Einzelhandel befinden sich im ZVB Innenstadt auch weitere attraktive und frequenzbringende Nutzungen wie u.a. Gastronomiebetriebe oder auch öffentliche Einrichtungen wie das Kurgastzentrum. Mit seinen historischen Gebäuden und Ambiente sowie dem breiten Angebotsspektrum präsentiert sich die Innenstadt als lebendiger und attraktiver Aufenthaltsort. Demzufolge lässt sich die Innenstadt Bad Kissingens insgesamt als funktionsfähiger, stabiler und attraktiver Versorgungsraum einstufen. Eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs, die sich durch etwaige Mindernutzungen oder eine

Mehrung von leerstehenden Ladenlokalen ausdrückt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu konstatieren.

Als Hauptwettbewerber der geplanten Ansiedlung ist der Lebensmittelmarkt Kupsch zu nennen. Der kleinteilige Vollsortimenter befindet sich am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs. Der Kupsch-Markt ist zwar aufgrund seiner Flächengröße nicht mehr als marktgerecht einzustufen, er übernimmt jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die innerstädtische Bevölkerung.

Der Anbieter Kupsch wird in der Bad Kissinger Innenstadt durch einen kleinteiligen Besitz aus zahlreichen Lebensmittelhandwerker (u.a. Bäcker, Metzger) und weiteren Spezialbetrieben (u.a. GenussRaum, Pralinen Troll) ergänzt. Darüber hinaus findet dienstags und donnerstags auf dem Rathausplatz und Eisenstädterplatz der Bas Kissinger Wochenmarkt statt. Er übernimmt insbesondere im Frischesegment eine wesentliche Versorgungsfunktion. Außerdem bieten weitere Einzelhandelsbetriebe wie bspw. Drogerie Müller in Form von Randsortimenten anteilig Lebensmittel in ihrem Sortiment an.

Im Bereich Lebensmittel wird im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 990 m<sup>2</sup> ein Umsatz von ca. 5,6 – 5,7 € Mio. p.a. erwirtschaftet.

**Abbildung 4: Lebensmittelangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

### 3.1.2 Entwicklungsbereich „Garitz Süd“

Etwa 1,6 km westlich des Vorhabenstandorts befindet sich der im EHK Bad Kissingen 2009 definierte Entwicklungsbereich Garitz Süd. Die klassische Fachmarktansammlung, welche sich hauptsächlich entlang des Riedgrabens erstreckt, präsentiert sich aufgrund seiner Lage und Angebots vor allem als autokundenorientierter Versorgungsstandort. Die Märkte Tegut, Norma sowie Denn's Biomarkt stellen hierbei die wettbewerbsrelevanten Lebensmittelbetriebe dar. Folgende Charakteristika sind kennzeichnend:

- Der Vollsortimenter Tegut präsentiert sich mit der Bäckerei pappert in der Vorkassenzone sowie den großen Frischetheken als attraktiver und großflächiger Supermarkt. Als nächstgelegener Lebensmittelvollsortimenter sind diesem Anbieter aufgrund des gleichen Betriebstyp und ähnlicher Flächendimensionierung in höherem Umfang Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem Vorhaben zu unterstellen.
- Darüber hinaus zeigt sich der Anbieter Denn's, welcher erst im Jahr 2017 eröffnet hat, hinsichtlich seiner Angebotsbreite und attraktivem Marktauftritt als wettbewerbsfähiger Bio-Vollsortimenter. Die Position als einziger Biomarkt in Bad Kissingen verstärkt die Wettbewerbsfähigkeit zusätzlich.
- Ergänzt werden die beiden Lebensmittelmärkte durch den Discounter Norma, welcher direkt an den tegut angrenzt. Aufgrund des unterschiedlichen Betriebstyp und Zielgruppenansprache kann aus gutachterlicher Sicht von eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen zwischen dem Planvorhaben und der Norma ausgegangen werden.

Des Weiteren befindet sich gegenüber diesen Märkten eine klassische Fachmarktzeile, in welcher u.a. ein Getränkemarkt der Fa. Logo sowie ein dm-Drogeriemarkt mit einem anteiligen Lebensmittelangebot ansässig sind. Angrenzend an die Fachmärkte ist eine größere Filiale der Bäckerei Schmitts mit größerem Gastronomiebereich und Drive-In vorzufinden. Außerdem bietet die Tankstelle OMV am östlichen Rand des Entwicklungsbereichs Lebensmittel an.

Nach gutachterlicher Schätzung erzielen die Lebensmittelanbieter im Entwicklungsbereich Garitz Süd auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.910 m<sup>2</sup> pro Jahr einen Gesamtumsatz von ca. 14,6 – 14,7 Mio. € im Lebensmittelbereich.

**Abbildung 5: Lebensmittelangebot im Entwicklungsbereich Garitz Süd**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

### 3.1.3 Entwicklungsbereich „Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd / Alte Bad Kissinger Straße“

Als weiterer Entwicklungsbereich wurde im Einzelhandelskonzept das Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd / Alte Bad Kissinger Straße eingestuft, welcher sich entlang der Rudolf-Diesel-Straße südlich des Planvorhabens in ca. 750 m Entfernung befindet. Die dort ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto sind die nächstgelegenen Anbieter im Lebensmittelbereich zum Planvorhaben. Im Entwicklungsbereich sind u.a. weitere Einzelhandelsbetriebe wie der Bekleidungsfachmarkt Trigema sowie ein Outlet-Center vorzufinden, welche auch zentrenrelevante Sortimente vorhalten.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Kernstadtrandlage an der B 286 fungieren die beiden Märkte Aldi und Netto nicht nur als Versorger für die Bewohner Bad Kissingens, sondern dienen auch Pendlern als wichtiger Versorgungsstandort. Der Standort ist dementsprechend gut frequentiert und aus gutachterlicher Sicht als wettbewerbsfähig und gut etabliert einzustufen.

**Abbildung 6: Lebensmittelangebot im Entwicklungsbereich Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

In Summe werden im Entwicklungsbereich Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd / Alte Bad Kissinger Straße auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.765 m<sup>2</sup> im Bereich Lebensmittel Umsätze in Höhe von ca. 9,8 – 9,9 Mio. € jährlich erzielt.

Angesichts der räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes zu den genannten Einzelhandelsstrukturen im Entwicklungsbereich ist in gewissem Umfang von Kopplungsbeziehungen auszugehen.

### 3.1.4 Entwicklungsbereich „Ehemalige Kaserne“

Der Entwicklungsbereich Ehemalige Kaserne erstreckt sich westlich der Kasernenstraße im Norden des Kernstadtgebietes von Bad Kissingen mit einer Vielzahl an Handelsbetrieben (u.a. Baumarkt Hellweg). Der Sonderstandort befindet sich in ca. 3,4 km Entfernung vom Planvorhaben (ca. 6 Minuten Fahrzeit Richtung Norden). Die in diesem Standortbereich angesiedelten Lebensmittelanbieter übernehmen zwar auch eine nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion, sind aber hauptsächlich auf motorisierte Kundengruppen ausgerichtet.

Der wichtigste Lebensmittelanbieter und Wettbewerber für das Vorhaben in dieser Einzelhandelsagglomeration stellt das SB-Warenhaus Kaufland mit den Konzessionären Bäckerei Peter Schmitt, Feinkost Paradies und Robert Müller Metzgerei dar. Das SB-Warenhaus Kaufland weist im Vergleich zu einem Vollsortimenter ein ähnliches Sortiment auf, welches sich jedoch aufgrund der größeren Flächendimensionierung breiter und tiefer gestaltet. Darüber hinaus bietet ein SB-Warenhaus einen weitaus höheren Anteil an Nonfood-Artikeln an. Insgesamt ist von erhöhten Wettbewerbsbeziehungen zum Projektvorhaben auszugehen. Südlich des Kauflandes befindet sich eine Fachmarktzeile mit einem modernen logo-Getränkemarkt. Abseits des Lebensmittelhandels sind u.a. kik, Fressnapf und Dänisches Bettenlager zu nennen.

Insgesamt präsentiert sich der Entwicklungsbereich Ehemalige Kaserne mit den Magnetbetrieben Kaufland und dem Hellweg Baumarkt als attraktiver, leistungsstarker Einzelhandelsstandort, welcher auch weit über Bad Kissingen hinaus Kundenfrequenzen generiert.

Das Sortiment Lebensmittel wird im Entwicklungsbereich Ehemalige Kaserne derzeit auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.035 m<sup>2</sup> angeboten. Der Umsatz im Lebensmittelsegment beläuft sich dabei auf rd. 15,1 – 15,2 Mio. € p.a.

**Abbildung 7: Lebensmittelangebot im Entwicklungsbereich Ehemalige Kaserne**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

### 3.1.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte in Bad Kissingen

Außerhalb der oben genannten Lagen befinden sich vier weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe im Bad Kissinger Stadtgebiet. Dabei handelt es sich um drei Anbieter aus dem Discountbereich (Aldi, Lidl, Norma) und einen Vollsortimenter (E-Center). Diese Märkte verteilen sich alle in der Kernstadt Bad Kissingens entlang der Straßen Spitzwiese sowie Hartmannstraße. Dabei kommt allen Lebensmittelanbietern in unterschiedlicher Ausprägung eine nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion zu, sie sind aber z.T. auch verstärkt auf motorisierte Kundengruppen ausgerichtet.

In diesem Zusammenhang sind folgende relevante Anbieter zu nennen:

### **E-Center Spitzwiese**

Als wichtigster Wettbewerber in dieser Standortkategorie zählt das E-Center Rüttger mit einer Bäckerei in der Vorkassenzone, welches sich in der Straße Spitzwiese in ca. 2,5 km Entfernung vom Vorhabenstandort befindet. Durch die Lage am Ostring und der guten Sichtbarkeit übernimmt der Lebensmittelmarkt eine überwiegend autokundenorientierte Versorgungsfunktion, welche auch über Bad Kissingen hinausgeht. Aufgrund der ähnlichen Zielgruppenausrichtung, vergleichbarem Sortiment und v.a. des gleichen Betriebstyps stellt dieser einen wesentlichen Wettbewerber des Projektvorhabens dar.

### **Aldi Spitzwiese / Lidl Hartmannstraße**

Im direkten Umfeld des E-Centers befinden sich die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl (ebenfalls in ca. 2,5 km Entfernung zum Vorhabenstandort). Aufgrund des unterschiedlichen Betriebstyps fungieren die beiden Lebensmitteldiscounter am Standort als ideale Ergänzung zum benachbarten E-Center. In ebenfalls verkehrsgünstiger Lage am Ostring gelegen, bedienen die Anbieter neben den Bewohnern im direkten Umfeld auch vermehrt Autokunden. Besonders in Ergänzung mit dem dm-Drogeriemarkt stellen die beiden Discounter und das E-Center eine attraktive und hochfrequentierte Standortagglomeration dar.

### **Norma Hartmannstraße**

Östlich des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (in drei Minuten fußläufiger Entfernung) und ca. 3,1 km vom Vorhabenstandort entfernt, ist ein Norma Discounter vorzufinden. Im Erdgeschoss einer mehrgeschossigen Wohnimmobilie verortet, übernimmt der vergleichsweise klein dimensionierte Lebensmittelmarkt zusammen mit einer Bäckerei und Metzgerei eine überwiegend fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächengröße und seines in die Jahre gekommenen Marktauftritts kann der Markt jedoch nur eine eingeschränkte Versorgungsqualität bieten.

**Abbildung 8: Lebensmittelangebot in den sonstigen Lagen in Bad Kissingen**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021 (v.l.n.r.: Aldi und Edeka, Spitzwiese 5 und 2; Lidl, Hartmannstraße 32; Norma, Hartmannstraße 9)

Nachgeordnet zu den strukturprägenden Märkten ist zudem der Sonderpostenmarkt Jawoll zu nennen. Bei dem Anbieter Jawoll, welcher sich im Stadtteil Reiterswiesen befindet, ist aufgrund des spezialisierten Angebotsspektrums und der unterschiedlichen Zielgruppenansprache von äußerst geringen Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben auszugehen.<sup>12</sup>

Nach gutachterlicher Schätzung beträgt das Umsatzvolumen der Anbieter in den sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten von Bad Kissingen im Lebensmittelbereich bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.765 m<sup>2</sup> auf ca. 29,1 – 29,2 Mio. €.

## 3.2 Umland von Bad Kissingen

Der geplante Lebensmittelmarkt wird nach seiner Realisierung nicht nur mit den oben genannten Anbietern im Stadtgebiet von Bad Kissingen selbst, sondern voraussichtlich auch mit unterschiedlichen Betrieben im Umland konkurrieren, wenn auch in geringerem Ausmaß. Da sich der Planstandort im südlichen Kernstadtgebiet Bad Kissingens befindet, konzentriert sich die Wettbewerbsauseinandersetzung im Wesentlichen auf die südlich, westlich sowie östlich angrenzenden Kommunen. Bei der Betrachtung der Wettbewerbssituation wurden innerhalb der Ortsmitte sämtliche Betriebe mit Lebensmittel im Kernsortiment aufgenommen. Zudem erfolgte eine Erhebung der wesentlichen Lebensmittelanbieter, v.a. Supermärkte und Discounter, in allen Lagen (vgl. Karte 2).

### 3.2.1 Oerlenbach

Die Gemeinde Oerlenbach, rd. 8 km südlich des Planstandortes gelegen, umfasst den umfangreichsten Besatz im Lebensmittelbereich im Untersuchungsgebiet. Die Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 286 in ungefähr 10 Fahrminuten.

Die Ortsmitte der Gemeinde nimmt keinen wesentlichen Versorgungsauftrag im Handelsbereich wahr, sie ist vielmehr Standort für öffentliche Einrichtungen und Dienstleister. Der wesentliche Lebensmitteleinzelhandel befindet sich unweit der Ortsmitte entlang der B 286. Er besteht aus einem attraktiven Edeka-Vollsortimenter mit einer Bäckerei in der Vorkassenzone, einem Norma-Discounter sowie zwei Getränkefachmärkten (Logo und Heimatlandgetränke), die durch Konzessionäre im Vorkassenbereich ergänzt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an einem Hauptverkehrsträger übernehmen die Märkte neben der Nahversorgung für die umliegende Wohnbevölkerung auch verstärkt eine Versorgungsfunktion für das Umland. Entsprechend ist diesem attraktiven und gut frequentierten Kopplungsstandort aus gutachterlicher Sicht eine gute Wettbewerbsfähigkeit zuzuschreiben.

Aufgrund der guten Anbindung über die B 286 und Pendlerverflechtungen nach Bad Kissingen ist von Wettbewerbsüberschneidungen zum geplanten Vorhaben auszugehen.

Nach gutachterlicher Schätzung erzielen die Lebensmittelanbieter in Oerlenbach auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.650 m<sup>2</sup> p.a. einen Gesamtumsatz von ca. 13,1 – 13,2 Mio. €.

### 3.2.2 Ramsthal

Südwestlich des Planvorhabens befindet sich in einer Entfernung von ca. 9 km die Gemeinde Ramsthal. Die Anbindung erfolgt über die B 286 sowie den Kreisstraßen KG 4 und KG 6.

Die Ortsmitte in Ramsthal erstreckt sich entlang der Hauptstraße im Bereich der Kirchgasse. Hier sind neben kleinteiligen Anbietern aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) insbesondere gastronomische Einrichtungen ansässig. Außerhalb der Ortsmitte befinden sich in Ramsthal keine weiteren Lebensmittelangebote, weshalb die kleinteiligen Strukturen die maßgebliche (fußläufige)

---

<sup>12</sup> Aufgrund der geringen anzunehmenden Wettbewerbsüberschneidung wurde auf eine Bestandserhebung der kleinteiligen Lebensmittelangebote (z.B. Bäcker, Metzger) in den sonstigen Lagen im Bad Kissinger Stadtgebiet verzichtet (worst-case-Ansatz).

Nahversorgungsfunktion für die dort ansässige Wohnbevölkerung übernehmen. Die Ortsmitte präsentiert sich als attraktiver kleinteilig strukturierter Standort ohne erkennbare Vorschädigungen.

Aufgrund des Mangels an großformatigen Lebensmittelanbietern in Ramsthal ist von einer starken Orientierung der Bevölkerung zu den umliegenden Kommunen u.a. nach Bad Kissingen auszugehen.

Die Metzgerei sowie Bäckerei erzielen nach gutachterlicher Schätzung auf einer Verkaufsfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> einen Umsatz von ca. 0,7 Mio. €.

### **3.2.3 Euerdorf**

Ebenfalls im Südwesten befindet sich die Gemeinde Euerdorf, welche binnen ca. 9 Minuten (ca. 8,4 km) über die B 287 vom Planstandort aus erreicht werden kann.

Die Gemeinde Euerdorf präsentiert sich mit einer attraktiven und gut funktionierenden Ortsmitte, welche sich entlang der Schweinfurter Straße und um den Marktplatz erstreckt. Der Besatz ist stark vom Einzelhandel dominiert, welcher sich überwiegend als kleinteilig strukturiert und inhabergeführt darstellt und durch einzelne Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen ergänzt wird. Magnetbetrieb stellt das Modehaus Münzel dar, welches insbesondere auf Abend- und Brautmode spezialisiert ist und somit ein weitreichendes Einzugsgebiet bedient.

Hinsichtlich des Lebensmittelsegment sind in der Ortsmitte ausschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzgerei, Konditorei) vorzufinden.

Als einziger großflächiger Lebensmittelanbieter ist in Euerdorf ein Rewe Supermarkt mit einem Bäcker in der Vorkassenzone außerhalb der Ortsmitte anzuführen. Seit einer Erweiterung und Modernisierung 2019/20 präsentiert sich der Vollsortimenter mit einem modernen und attraktiven Marktauftritt. Mit einer ähnlichen Flächendimensionierung, der gleichen Produktauswahl sowie des modernen Ladenlayouts steht der Rewe-Markt in direkter Konkurrenz zum Planvorhaben.

Der Rewe-Markt sowie die kleinteiligen Anbieter in der Ortsmitte erzielen auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.090 m<sup>2</sup> nach gutachterlicher Schätzung einen Umsatz im Lebensmittelbereich von Mio. 9,1 – 9,2 €.

### **3.2.4 Oberthulba**

Die Gemeinde Oberthulba liegt rd. 10,5 km vom Projektstandort entfernt. Über die Bundesstraße B 286 sowie der Staatstraße St 2291 ist der Vorhabenstandort innerhalb von ca. 11 Minuten erreichbar.

Die Gemeinde verfügt über eine sehr kleine Ortsmitte um den Marktplatz, in welcher keine Betriebe des Lebensmittelsegments vorzufinden sind. Die Nutzungen in diesem Umfeld beschränken sich auf kleinteilige Einzelhändler (u.a. Blumenfachgeschäft) sowie gastronomische und öffentliche Einrichtungen.

Am südlichen Ortseingang an der Hammelburger Straße sind mit einem Edeka Supermarkt sowie einem Netto Discounter zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter lokalisiert, welche die wesentliche Versorgung der Gemeinde übernehmen. Ergänzend ist in beiden Märkten eine Bäckerei in den Vorkassenzonen angesiedelt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der positiven Kopplungseffekte zwischen den Märkten, kann beiden Anbietern eine gute Wettbewerbsfähigkeit zugeschrieben werden.

Die genannten Lebensmittelmärkte vereinen eine Verkaufsfläche von ca. 1.865 m<sup>2</sup> auf sich und erwirtschaften nach gutachterlicher Schätzung im Lebensmittelsortiment einen Umsatz von ca. 7,4 – 7,5 Mio. €.

### **3.2.5 Nüdlingen**

Als einzige wettbewerbsrelevante Gemeinde im östlichen Umfeld Bad Kissingens ist Nüdlingen zu nennen. Die Kommune ist über die B 287 in 8 Minuten Fahrzeit (6,2 km) vom Planvorhaben erreichbar.

Die Ortsmitte Nüdlingens erstreckt sich entlang der B 287 und weist nur kleinteilige Versorgungsstrukturen auf. Als Nahversorger fungieren dort Betriebe des Lebensmittelhandwerks, je eine Bäckerei, Metzgerei sowie Konditorei. Das Einzelhandelsangebot wird von einer Apotheke abgerundet und mit sonstigen Nutzungen (u.a. Gastronomie, Bank) komplettiert.

Am Ortseingang befindet sich mit einem Tegut-Vollsortimenter der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt in der Gemeinde. Im direkten Umgriff des Teguts ist im Lebensmittelsegment noch die Bäckerei Peter Schmitt angesiedelt, ergänzt wird das dortige Angebot außerdem durch ein Blumengeschäft, einen Imbiss sowie ein Motorradhändler. Der Lebensmittelvollsortimenter entspricht im Hinblick auf die Verkaufsflächendimensionierung und des Ladenlayouts nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen. Darüber hinaus befindet sich der Markt in „versteckter Lage“ und ist kaum von der B 287 sichtbar. Aufgrund der Lage am Rand des Siedlungsgefüges und angrenzend an weitläufige Wohngebiete im Osten und Süden, übernimmt der Tegut als einziger Lebensmittelmarkt in Nüdlingen dennoch eine wichtige, auch fußläufige, Nahversorgungsfunktion für die Bewohner Nüdlingens und der Umgebung.

Zusammengenommen beläuft sich die Verkaufsfläche des Teguts sowie der Betriebe in der Ortsmitte auf ca. 795 m<sup>2</sup>. Der Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich liegt nach gutachterlicher Schätzung bei ca. 3,6 – 3,7 Mio. €.

**Abbildung 9: Wettbewerbsrelevante Lebensmittelanbieter im überörtlichen Untersuchungsgebiet**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021 (v.l.n.r.: Edeka und Norma in Oerlenbach, Rewe in Euerdorf, Tegut in Nüdlingen sowie Edeka und Netto in Oberthulba)

### 3.3 Standorte im weiteren Umland

Standorte im weiteren Umland (v.a. andere betriebstypengleiche Betriebe) nehmen aufgrund der großen Distanz nur geringe Wettbewerbsfunktionen ein (u.a. Burkardroth, Bad Bocklet). Kunden, die aus dem weiteren Umland Bad Kissingens das Planvorhaben aufsuchen, werden in Form von Streukundeneffekten berücksichtigt.

## 4 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

### 4.1 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Für das zu prüfende Grundstück ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, sodass zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden ist. Er legt in seiner aktuell gültigen Fassung Folgendes fest:

*„1. Einkaufszentren,*

*2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

*3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Mit der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die - widerlegbare - Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen. Bei dieser Prüfung sind nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

In der Begründung des Ordnungsgebers zu der 1986 erfolgten Ergänzung um den Satz 4 (BR-Drs. 541/86 S. 4 und 5) heißt es u.a.: „... Es hat sich außerdem herausgestellt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe bereits unterhalb der Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor allem in Ortsteilen von großen Städten, kleinen Orten oder Orten im ländlichen Raum je nach Warenangebot und Standort raumordnerische und besondere städtebauliche Auswirkungen haben können. So wirkt

sich z.B. ein Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche in einer kleinen Gemeinde anders aus als ein Betrieb mit gleicher Größe in einer Großstadt...“<sup>13</sup>

Im Folgenden untersucht das Gutachten, inwiefern durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (u.a. Innenstadt Bad Kissingen) oder die wesentlichen Nahversorgungsstrukturen in Bad Kissingen sowie den anderen umliegenden Kommunen zu erwarten sind.

## 4.2 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „worst-case“-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort von dem Planvorhaben generiert werden könnte. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet Bad Kissingen sowie im Umfeld zu simulieren. Der Fokus bei dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie zentraler Versorgungsbereiche (v.a. ZVB Innenstadt Bad Kissingen).

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Versorgungskerns der Standortkommune oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind in der Regel dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.<sup>14</sup> Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

**Die cima, wie auch viele andere Experten, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster geht die cima davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereich, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen<sup>15</sup>.**

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentrale Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines „worst-case“ dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung

<sup>13</sup> vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels

<sup>14</sup> Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfängliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

<sup>15</sup> Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

### 4.3 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller-Straße in Bad Kissingen Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind. Diese sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist in einem „worst-case“-Szenario mit dem maximal möglichen Umsatz zu rechnen. So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum anzustellen (Fokus: zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungsstrukturen).

Zur Ermittlung des Umsatzes durch die geplanten Flächenerweiterungen wurden Flächenproduktivität zugrunde gelegt, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft<sup>16</sup> im Untersuchungsraum orientiert sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Umsätze der geplanten Betreiber und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurde. Des Weiteren werden die Mikrostandortfaktoren berücksichtigt. Die Flächenproduktivitäten sind so angelegt, dass moderne und leistungsfähige Lebensmittelmärkte wirtschaftlich betrieben werden können.

Den wesentlichen Orientierungsrahmen bei der Umsatzschätzung für ein Einzelhandelsvorhaben bilden die Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, die vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie herausgegeben werden. Den Markt- und Strukturdaten zufolge erzielen Supermärkte (bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Flächenleistungen in einer Größenordnung zwischen 3.300 und 4.100 €/m<sup>2</sup> VK (Durchschnitt: 3.600 €/m<sup>2</sup>).<sup>17</sup> Die bundesweiten Marktführer im Vollsortimentsbereich Edeka und Rewe erzielen in besonders guten Standortlagen auch deutlich höhere Flächenproduktivitäten. Sie liegen offiziellen Quellen (z.B. Hahn Retail Real Estate Report 2020/21) aktuell bei ca. 3.970 – 4.450 €/m<sup>2</sup> VK.<sup>18</sup>

Die spezifischen Standortrahmenbedingungen stellen sich aus gutachterlicher Sicht insgesamt überwiegend positiv dar: Der Projektstandort befindet sich aufgrund der direkten Lage an der Würzburger Straße (Bundesstraße B 286) in sehr guter verkehrlicher Erreichbarkeit für die Bewohner Bad Kissingens und den Umlandgemeinden. Darüber hinaus ist dadurch eine gute Sichtbarkeit über den Hauptverkehrsträger gegeben. Zusätzlich zu den Bewohnern vor Ort erzeugen auch die zahlreichen Tagesausflügler und Übernachtungsgäste der Kurstadt eine hohe Nachfrage an Lebensmitteln und versorgen sich vor Ort in Bad Kissingen. Aufgrund der Nutzungen im Umfeld (u.a. Sporteinrichtungen) präsentiert sich das Areal insgesamt als attraktiver Kopplungsstandort.

Die vergleichsweise große Verkaufsflächendimensionierung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters von ca. 2.000 m<sup>2</sup> sowie die intensive Wettbewerbssituation in Bad Kissingen mit mehreren

---

<sup>16</sup> Die Kaufkraftkennziffer beläuft sich in Bad Kissingen auf 100,8 und liegt damit minimal über dem Bundesdurchschnitt von 100. (Quelle: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2020 basierend auf Statistisches Bundesamt.)

<sup>17</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020

<sup>18</sup> Gemäß den Angaben des Hahn Real Estate Reports 2020/21 liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Rewe-Marktes bei ca. 1.511 m<sup>2</sup>, dabei wird eine durchschnittliche Flächenleistung von 3.970 €/m<sup>2</sup> erzielt. Bei Edeka liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche bei ca. 1.258 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Flächenleistung bei ca. 4.450 €/m<sup>2</sup>.

Anbietern aus dem Lebensmittelvollsortimentssegment (u.a. Kaufland, E-Center) schränken die erzielbare Verkaufsflächenproduktivität jedoch etwas ein.

Aufgrund der überwiegend positiven Standortbedingungen wird in Anlehnung an die Struktur- und Markdaten im Einzelhandel für den Vollsortimenter am Standort Würzburger Straße/ Oskar-von-Miller-Straße in Bad Kissingen von einer Flächenproduktivität von ca. 4.000 €/m<sup>2</sup> VK ausgegangen (worst-case-Ansatz). Demzufolge beläuft sich der perspektivische Umsatz des geplanten Marktes bei einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> rechnerisch auf ca. 8,0 Mio. € p.a.

Der Großteil des Umsatzes in einem Lebensmittelvollsortimenter wird im Kernsortiment erzielt. Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmittelvollsortimentern in dieser Größenordnung i.d.R. bei rd. 85 %. Ein Anteil von ca. 15 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften sowie in geringem Umfang u.a. Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren. Somit erzielt der projektierte Lebensmittelmarkt einen Umsatz im Lebensmittelbereich i.H.v. rd. 6,8 Mio. € p.a., während ca. 1,2 Mio. € p.a. auf den Nichtlebensmittelbereich (Randsortimente) entfallen.

**Tabelle 1: Umsatzstruktur des Vorhabens**

	Umsatz in Mio. € p.a.
<b>Lebensmittelvollsortimenter</b>	
Lebensmittel	6,8
Randsortimente / Aktionswaren*	1,2
<b>GESAMT</b>	<b>8,0</b>

\*z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Zooartikel, Schnittblumen sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Die Umverteilungseffekte durch den Zusatzumsatz in den Randsortimenten sind bei insgesamt rd. 1,2 Mio. € p.a. über zahlreiche Sortimente hinweg als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben und Sortimenten. Nennenswerte Umsatzverluste, aus denen negative städte-bauliche Auswirkungen resultieren, sind bei den bestehenden Anbietern durch die Randsortimente nicht zu erwarten.

**Für das Projektvorhaben ist also zu prüfen, ob durch den Umsatz im Lebensmittelbereich (ca. 6,8 Mio. € p.a.) am Standort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller-Straße negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie sonstiger Nahversorgungslagen in Bad Kissingen oder im Umland zu erwarten sind.**

## 4.4 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben würden, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz der zu erweiternden Märkte abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, ist in Tabelle 2 aufgeführt.

Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

Standort / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umsatzumverteilung in Mio. € p.a.	Umsatzumverteilung anteilig
<b>Bad Kissingen</b>			
▪ ZVB Innenstadt	5,6 – 5,7	0,2 – 0,3	4 – 5 %
▪ Entwicklungsbereiche			
Garitz Süd	14,6 – 14,7	1,1 – 1,2	7 – 8 %
Ehemalige Kaserne	15,1 – 15,2	1,0 – 1,1	ca. 7 %
Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd	9,8 – 9,9	ca. 0,8	8 – 9 %
▪ Sonstige Standorte	29,1 – 29,2	1,7 – 1,8	ca. 6 %
<b>Oerlenbach</b>	13,1 – 13,2	0,6 – 0,7	4 – 5 %
<b>Ramsthal</b>	0,7 – 0,8	n.n.	n.n.
<b>Euerdorf</b>	9,1 – 9,2	0,3 -0,4	4 – 5 %
<b>Oberthulba</b>	7,4 – 7,5	ca. 0,2	2 – 3 %
<b>Nüdlingen</b>	3,6 – 3,7	ca. 0,1	3 – 4 %
<b>Standorte außerhalb</b>	unbekannt	ca. 0,5	
<b>GESAMT</b>		<b>6,8</b>	

CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; n.n. = nicht nachweisbar; Rundungsdifferenzen möglich

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich folgende versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch das Projektvorhaben ca. 6,8 Mio. € im Lebensmittelbereich umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung bewertet. Entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.

Die Umsatzverteilungen finden zum überwiegenden Teil in der Stadt **Bad Kissingen** selbst statt.

- Die Lebensmittelangebote im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** stehen nur sehr nachgeordnet im Wettbewerb mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenter. In der Folge fallen die Umsatzzumlenkungen gegenüber diesem Standortbereich im stadtweiten Vergleich gering aus. Insgesamt liegen die Umsatzumverteilungswirkungen in der Innenstadt bei ca. 0,2 – 0,3 Mio. €, die Umverteilungsquote zwischen 4 und 5 %.

Leichte Umsatzzrückgänge wird dabei insbesondere der betriebstypengleiche Kupsch-Markt verzeichnen, welcher eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächengröße und einen in die Jahre gekommenen Marktauftritt aufweist. Jedoch übernimmt der Kupsch-Markt eine wichtige lokale und fußläufige Versorgungsfunktion für die im näheren Umgriff lebende Wohnbevölkerung. Somit sind die Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem Planvorhaben deutlich eingeschränkt. Die restlichen Anbieter aus dem Lebensmittelbereich (u.a. Lebensmittelhandwerk, spezialisierte Lebensmittelbetriebe, Drogeriemarkt Müller) sowie der Wochenmarkt sind aufgrund ihrer kleinteiligen und spezialisierten Strukturen nur nachrangig mit Umverteilungseffekten konfrontiert.

Insgesamt präsentiert sich die Innenstadt als funktionsfähiger, attraktiver und leistungsfähiger zentraler Versorgungsbereich, welcher nach gutachterlicher Einschätzung angesichts der erwartbaren Umlenkungseffekte i.H.v. 4 – 5 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen durch eine Neuansiedlung am Vorhabenstandort erwarten muss.

- Wettbewerbsauseinandersetzungen finden in Bad Kissingen im größeren Umfang mit den strukturprägenden Lebensmittelmärkten in den qua EHK Bad Kissingen 2009 definierten **Entwicklungsbereichen** statt.
  - Wesentlich sind in diesem Zusammenhang die Lebensmittelanbieter im nahe zum Vorhabenstandort gelegenen **Entwicklungsbereich Garitz Süd** anzusprechen. Als wesentlicher Wettbewerber ist insbesondere der großflächige Tegut als betriebstypengleicher Anbieter zu nennen. Nachgeordnet sind auch die weiteren Lebensmittelmärkte am Standort – der Biomarkt Denn's, der Discounter Norma sowie der Getränkemarkt logo – betroffen, die ebenfalls umfangreiche Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten Vollsortimenter aufweisen. Insgesamt sind alle Märkte als gut etablierte, hochfrequentierte und wettbewerbsfähige Betriebe einzustufen. Zusammen mit den weiteren Einzelhandelsnutzungen (u.a. dm-Drogeriemarkt) präsentiert sich der Entwicklungsbereich Garitz Süd als sehr attraktiver Kopplungsstandort.

In Summe sind im Entwicklungsbereich Garitz Süd Umsatzverteilungen i.H.v. 1,1 – 1,2 Mio. € zu erwarten. Aufgrund des insgesamt leistungsfähigen Standortgefüges sind Betriebsschließungen und somit eine Schwächung des Handelsstandortes angesichts der Umverteilungseffekte von 7 – 8 % nicht zu erwarten. Ein Verlust der Versorgungsfunktion des Entwicklungsbereiches in Folge der Ansiedlung am Vorhabenstandort ist entsprechend nicht anzunehmen.
  - Auf die Anbieter im **Entwicklungsbereich Ehemalige Kaserne** entfällt neben dem Entwicklungsbereich Garitz Süd und den sonstigen Standorten in Bad Kissingen mit rd. 1,0 – 1,1 Mio. € der größte Teil der Umverteilungen. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von noch moderat einzustufenden rd. 7 %. Im Wesentlichen ist dabei der Anbieter Kaufland von den Umverteilungen betroffen, welcher eine ähnliche und ausdifferenziertere Produktauswahl wie der geplante Vollsortimenter anbietet. Der auf Pkw-Kunden ausgerichtete Handelsstandort mit dem Magnetbetrieb Kaufland, dem Getränkemarkt logo und den weiteren kleinteiligen Wettbewerbsstrukturen (u.a. Bäcker, Metzger) stellt sich insgesamt als stabiler und marktfähiger Versorgungsstandort mit hoher Kundenakzeptanz dar. Die dort ansässigen Märkte verfügen zudem über eine gute Marktposition, sodass bei einer Umverteilungsquote von ca. 7 % keine Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur zu erwarten ist.
  - In dem im direkten Standortumgriff des geplanten Lebensmittelvollsortimenters gelegenen **Entwicklungsbereich Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd / Alte Kissinger Straße** ist ebenfalls mit umfangreichen Umsatzumverteilungen zu rechnen. Betroffen sind die dort ansässigen Discounter Aldi und Netto, bei welchen es sich um zwei stabile Lebensmittelmärkte handelt. Wenngleich die genannten Anbieter sicherlich durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters in räumlicher Nähe (=anderer Betriebstyp) von Kopplungseffekten profitieren werden, ist in Summe von Umsatzverlusten bei den Lebensmitteldiscountern auszugehen. Mit ca. 0,8 Mio. € und damit 8 – 9 % erreichen diese zwar ein vergleichsweise hohes Niveau, sie werden jedoch angesichts der Leistungsfähigkeit der Anbieter nicht zu Marktaustritten führen. Zudem wird durch die geplante Neuansiedlung eines weiteren Anbieters aus dem Lebensmittelbereich eine Stärkung und Ausdifferenzierung der Versorgungsqualität im südlichen Kernstadtbereich erzielt.
- Die Versorgungsstrukturen in den **sonstigen Lagen Bad Kissingsens** sind angesichts der z.T. großen Angebotsüberschneidungen und damit intensiven Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben von Umsatzumverteilungen betroffen. Sie belaufen sich auf eine Größenordnung von ca. 1,7 – 1,8 Mio. €, tangieren dabei jedoch eine Vielzahl unterschiedlicher Anbieter. Am stärksten von den Umsatzumverteilungen wird in diesem Zusammenhang sicherlich die betriebstypengleiche Filiale der Fa. Edeka, das E-Center Rüttger, betroffen sein. Auch die Discounter Aldi und Lidl (im Standortverbund mit dm) werden nach gutachterlicher Einschätzung aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit dem MIV und eigenen Stellplatzkapazitäten verstärkte Wettbewerbsauseinandersetzungen aufweisen. Bei diesen Märkten handelt es sich jedoch um etablierte, attraktive und wettbewerbsfähige Betriebe, welche neben Autokunden auch eine

wohnnortnahe und fußläufige Versorgungsfunktion für die weitläufigen Wohngebiete in der Umgebung einnehmen. Nachgeordnet ist außerdem der Norma-Discounter mit Bäckerei und Metzgerei zu nennen. Er agiert zwar auf einer kleinen Verkaufsfläche und liegt hinter den aktuellen Marktanforderungen zurück, leistet jedoch einen wichtigen Beitrag auch zur (inner-)städtischen fußläufigen Nahversorgung.

Anzunehmen ist demnach, dass die ansässigen Lebensmittelmärkte in den sonstigen Lagen in Bad Kissingen die Umsatzeinbußen in der prognostizierten Größenordnung kompensieren können. Die Umverteilungswirkungen sind mit in Summe ca. 6 % lediglich als betriebswirtschaftliche Wettbewerbswirkungen einzustufen. Schädliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind durch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters am Planstandort nicht identifizierbar.

- Die Gemeinde **Oerlenbach** hält mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka, dem Discounter Norma sowie zwei Getränkefachmärkten im weiteren Untersuchungsgebiet außerhalb Bad Kissingens das umfangreichste Lebensmittelangebot vor. Die Lebensmittelmärkte befinden sich allesamt in verkehrsgünstiger Lage an der B 286. Bedingt dadurch, dass betriebstypengleiche Anbieter am stärksten von dem jeweiligen Planvorhaben betroffen sind, wird insbesondere der Edeka Straub in Oerlenbach Umsatzrückgänge hinnehmen müssen. Jedoch sind Edeka und die weiteren ansässigen Lebensmittelanbieter als wettbewerbsfähig und etabliert einzustufen und übernehmen in Oerlenbach auch die Funktion von wohnortnahen, fußläufigen Nahversorgern. In der Ortsmitte ist kein Lebensmittelangebot vorzufinden, weshalb Wettbewerbsauswirkungen auszuschließen sind.

Die Umverteilungseffekte von ca. 0,6 – 0,7 Mio. €, also ca. 4 – 5 % betragen in Oerlenbach insgesamt ein vertretbares Niveau. Da es sich bei den ansässigen Lebensmittelmärkten um gut etablierte Nahversorgungsstandorte handelt, sind bei einer moderaten Umverteilungsquote in genannter Höhe keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Oerlenbach zu erwarten.

- Auf die Nahversorgungsstrukturen in **Ramsthal** hat das geplante Vorhaben nach gutachterlicher Einschätzung keine wettbewerbliche Auswirkung. Aufgrund der ausschließlich kleinteiligen Strukturen in der Ortsmitte mit einem äußerst begrenzten lokalen Versorgungsbezug sind keine nennenswerten Umverteilungseffekte gegenüber diesen Anbietern zu erwarten. Demzufolge ist auch an diesem für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wichtigen Standort, nicht mit negativen städtebaulichen Effekten zu rechnen.
- In der Gemeinde **Euerdorf** betreffen die Umsatzumverteilungseffekte nahezu ausschließlich den verkehrlich gut erreichbaren Lebensmittelmarkt Rewe, welcher sich seit seiner kürzlichen Erweiterung mit einem modernen und attraktiven Marktauftritt präsentiert. Neben der überörtlichen Versorgungsfunktion, die dem Betrieb aufgrund seiner guten Erreichbarkeit zukommt, übernimmt er jedoch vor allem für die Bewohner vor Ort eine wichtige Versorgungsfunktion. Insgesamt ist mit Blick auf die Gemeinde Euerdorf, insbesondere den Vollsortimenter Rewe, mit Umsatzumverteilungswirkungen i.H.v. ca. 0,3 – 0,4 Mio. € zu rechnen. Da es sich bei dem Anbieter Rewe um einen wirtschaftlich leistungsfähigen Anbieter handelt, ist angesichts moderater Umlenkungsquoten von 4 – 5 % nicht mit einer strukturschädigten Schwächung der Nahversorgung in Euerdorf auszugehen.
- Das Lebensmittelangebot in **Oberthulba** umfasst als Systemanbieter einen Edeka- sowie einen Netto-Markt. Diese übernehmen für die Bewohner vor Ort und auch in Teilen für die Gemeinden im unmittelbaren Umland eine wichtige (Grund-)Versorgungsfunktion, die jedoch nur bedingt überörtliche Anziehungskraft besitzt. Aufgrund der Entfernung zum Planvorhaben und der starken örtlichen Nahversorgungsfunktion der beiden Lebensmittelmärkte ist nicht von einer deutlichen Umorientierung der Kunden nach Bad Kissingen zu erwarten. Die Umsatzverteilungen belaufen sich aus gutachterlicher Sicht daher auf lediglich ca. 0,2 Mio. €. Dies entspricht einer Umsatzverteilung von 2 – 3 % des Gesamtumsatzes im Lebensmitteleinzelhandel in Oberthulba. Negative städtebauliche Auswirkungen oder eine Verschlechterung der Versorgungsstrukturen vor Ort kann

daher ausgeschlossen werden. In der Ortsmitte ist kein Lebensmittelangebot vorzufinden, weshalb Wettbewerbsauswirkungen auszuschließen sind.

- In der östlich von Bad Kissingen gelegenen Gemeinde **Nüdlingen** wird vor allem der betriebstypengleiche Tegur von Umsatzumlenkungen betroffen sein. Dieser übernimmt als einziger Systemanbieter im Lebensmittelsegment die Grundversorgung für die Bewohner Nüdlingens selbst, darüber hinausgehende Einkäufe werden bereits heute im Umland, insbesondere in der nahegelegenen Stadt Bad Kissingen, getätigt. In der Ortsmitte Nüdlingens werden Lebensmittel lediglich durch kleinteilige Strukturen (u.a. Bäcker, Metzgerei, Konditorei) vorgehalten. Die Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben sind dementsprechend als sehr gering einzustufen. Insgesamt sind in Nüdlingen lediglich geringe Umsatzverteilungen von ca. 0,1 Mio. € zu erwarten, welche in einer Quote zwischen 3 und 4 % resultieren. Negative städtebauliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
- Ein Anteil i.H.v. von 0,5 Mio. € wird außerdem zulasten von Anbietern **außerhalb des Untersuchungsraums** erzielt (sog. Streukundeneffekte). Dieser Anteil der Streueffekte ist v.a. auf Pendler in der Region sowie die touristische Intensität des Makrostandorts zurückzuführen. Die Umlenkungen verteilen sich auf zahlreiche Wettbewerber und Standorte außerhalb des Untersuchungsraums (z.B. weitere Gemeinden im Umland von Bad Kissingen wie Bad Bocklet, Burkardroth) und liegen einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit werden auch außerhalb des Untersuchungsraums keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

**Vor dem Hintergrund der moderaten Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum und darüber hinaus können negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Entwicklungsbereichen sowie den weiteren Nahversorgungsstrukturen in Bad Kissingen und der Umgebung ausgeschlossen werden.**

## 5 Einordnung in das EHK Bad Kissingen 2009

Im Folgenden gilt es zu überprüfen, ob die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Vorhabenstandort mit den formulierten Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Kissingen, welches 2009 von Junker und Kruse erarbeitet und durch den Bad Kissingener Stadtrat beschlossen wurde, kongruent ist.

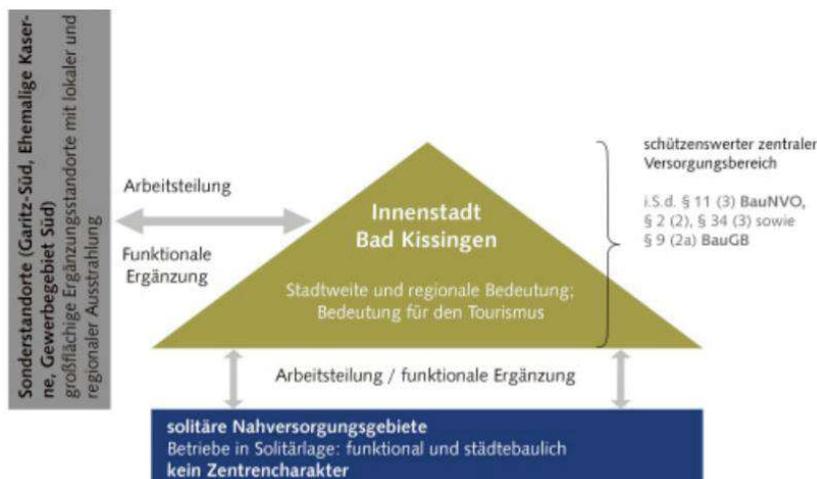
Im EHK Bad Kissingen 2009 wurden für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Ziele formuliert und Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Handels festgelegt. In diesem Zusammenhang wurde im Einzelhandelskonzept eine auf die Situation in Bad Kissingen orientierte Zentrenstruktur definiert, welche einen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie drei Entwicklungsbereiche (bzw. Sonderstandorte) abgrenzt. Darüber hinaus zeigt das EHK Bad Kissingen 2009 sortimentspezifische Entwicklungspotenziale auf, die es im Rahmen der Bewertung einer Neuansiedlung zu berücksichtigen gilt.

Im Folgenden wird das Ansiedlungsvorhaben am Standort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller Straße in die o.g. Bausteine des Einzelhandelskonzeptes eingeordnet.

### Einordnung des Vorhabens in die Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung

Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bad Kissingen wurde die Sicherung und der Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots notiert (vgl. EHK S. 114). Diesem Ziel kommt die geplante Neuansiedlung eines insbesondere für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs grundsätzlich nach. Das o.g. Leitziel wurde in unterschiedliche Teilziele überführt (S. 114 f.), welche z.T. in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.<sup>19</sup> Den Teilzielen liegt folgende Zentrenstruktur zugrunde (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Zentrenstruktur in Bad Kissingen



Quelle: EHK Bad Kissingen 2009, S. 118

<sup>19</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde auf vollständiges Zitieren der entsprechenden Teilziele verzichtet und nur Auszüge verwendet. Sie sind dem EHK Bad Kissingen 2009 ab S. 114 zu entnehmen. Da sich einige Teilziele mit Ansiedlungsvorhaben beschäftigen, welche nicht mit Planvorhaben in Zusammenhang stehen, wurde an diesen Stellen auf eine Detailbetrachtung verzichtet.

In der Stadt Bad Kissingen existieren ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Entwicklungsbereichen bzw. Sonderstandorten, Solitärstandorte der Nahversorgung, welchen eine wesentliche Funktion in der flächendeckenden Lebensmittelversorgung im Stadtgebiet zukommt. Diese räumlich ergänzende Funktion der Solitärstandorte in den städtebaulich integrierten Lagen<sup>20</sup> gilt es laut EHK künftig zu erhalten und zu sichern. Der Vorhabenstandort kann systematisch als eine solche Solitär-lage eingeordnet werden.

Im Hinblick auf die Einordnung des Planvorhabens in die Teilziele der Handelsentwicklung lässt sich Folgendes festhalten:

- Im Fokus von Neuansiedlungen im Einzelhandelsbereich insbesondere mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs steht der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt**. Oberste Priorität genießt in diesem Zusammenhang die Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs. Die Zielstellung gemäß EHK Bad Kissingen 2009 lautet wie folgt:

*Der Hauptgeschäftsbereich besitzt mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie seinen über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der landesplanerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bildet er den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der gesamten Stadt. Um dieser Rolle in Bad Kissingen auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung des innerstädtischen Geschäftsbereichs festgehalten werden.*

- ➔ Die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zielt vorrangig auf die Sortimente des Innenstadtbedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe) ab, da ihr insbesondere in diesen Segmenten eine wesentliche Versorgungsfunktion im regionalen Kontext zukommt. Die Kommunen im landes- bzw. regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich der Stadt Bad Kissingen können insbesondere in den innerstädtischen Leitsortimenten keine eigene Versorgungsdichte gewährleisten, sodass hier die Bad Kissinger Innenstadt den wesentlichen Versorgungsauftrag übernimmt. Eine Weiterentwicklung in diesen Sortimenten ist entsprechend angezeigt und auch langfristig von enormer Bedeutung.
  - ➔ Der Standort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller-Straße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und darüber hinaus auch außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche. I.S. einer Einordnung des Planstandortes in die obenstehende Systematik (vgl. Abbildung 10) ist er als solitäre Nahversorgungslage einzugruppieren.<sup>21</sup> Das Ansiedlungsvorhaben ist dem Nahversorgungsbereich zugeordnet und damit ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in einer solitären Nahversorgungslage zulässig, sofern keine Schädigung für das Stadtzentrum resultiert. Eine solche Schädigung wurde in der vorliegenden Untersuchung ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4), sodass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Vorhabenstandort dem Ziel einer Weiterentwicklung der Innenstadt als prioritärem Handelsplatz nicht entgegensteht.
- Wesentliches Ziel der Handelsentwicklung bildet gemäß EHK Bad Kissingen 2009 außerdem die Sicherung und ggf. der Ausbau eines **adäquaten Nahversorgungsangebotes** im Stadtgebiet. Neben einer möglichst umfassenden räumlichen Abdeckung des gesamten Siedlungsgebiets

<sup>20</sup> Eine städtebaulich integrierte Lage wird als baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen und angrenzenden Wohnanteilen mit einem anteiligen fußläufigen Einzugsbereich sowie einer ortsüblichen ÖPNV-Anbindung definiert.

<sup>21</sup> Im Schreiben der Regierung von Unterfranken (01.10.2020) im Rahmen der Überprüfung der landes- und regionalplanerischen Ziele gemäß LEP Bayern sowie RP3 wurde u.a. die Lage des Planvorhabens als städtebaulich integrierter Standort mit einer Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete bestätigt.

(Verbesserung der Versorgung auch in den Stadtteilen) sollte hierbei auch ein umfangreicher Betriebstypenmix angestrebt werden. Das Ziel lautet wie folgt:

*Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Bad Kissinger Stadtgebiet zu sichern.*

- ➔ Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ergänzt die bislang im südlichen Stadtgebiet ansässigen Formate aus dem Discountbereich und trägt zu einer Diversifizierung der Angebotspalette bei. Auf der avisierten Verkaufsfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> kann der geplante Lebensmittelmarkt ein vollumfängliches Warenangebot aus dem Nahversorgungssegment abbilden und entsprechend zu einer Erweiterung des vorhandenen Angebots beitragen.
- ➔ Auch der Standort ist in seiner Rolle als solitäre Nahversorgungslage geeignet. Durch die Neuansiedlung im südlichen Kernstadtbereich wird sich Versorgungssituation somit für die im Süden und Südosten Bad Kissings lebende Bevölkerung verbessern. Hier ist u.a. auch auf den Stadtteil Reiterswiesen abzustellen, der aktuell keine adäquate Versorgung innehat. Von dort aus ist der Standort via Pkw gut zu erreichen.
- Im Rahmen des EHK Bad Kissingen 2009 wurden für die unterschiedlichen Sortimente des Einzelhandels Entwicklungspotenziale aufgezeigt (vgl. EHK Kapitel 7). Dabei hat sich gezeigt, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Steuerungskonzeptes im Jahr 2009 kaum mehr Spielräume zur weiteren Handelsentwicklung gegeben waren und geplante Neuansiedlungen zunächst kritisch einzuordnen sind. Dieser Umstand wurde in die Teilziele für die Einzelhandelsentwicklung wie folgt überführt:

*Insbesondere vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Bad Kissingen ist die Entwicklung von neuen Einzelhandelszentren (bzw. -standorten) zu vermeiden. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirkt in der Regel eine Schwächung für bestehende Zentren und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf bestehende Standorte auszurichten.*

- ➔ Dieses Teilziel gilt es insbesondere in Anbetracht des zwischenzeitlich mehr als zehn Jahre alten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Kissingen aus dem Jahr 2009 zu relativieren. Seit der Aufstellung des EHK gab es sowohl innerhalb der Stadt Bad Kissingen als auch hinsichtlich allgemeiner Rahmenbedingungen signifikante Veränderungen, welche sich auf die Entwicklungspotenziale insbesondere im Lebensmittelbereich auswirken.
  - In den vergangenen Jahren hat sich eine dynamische Entwicklung insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel ergeben. Trends in der Gesellschaft, wie bspw. eine Zunahme gesundheitsbewusster Lebensformen (z.B. vegan, vegetarisch), eine Verkleinerung der

- durchschnittlichen Haushaltsgröße (u.a. Zunahme der Single-Haushalte) sowie eine stärkere Orientierung auf Nachhaltigkeit, wirken sich unmittelbar auf den Lebensmittelhandel aus. Eine deutliche Ausdifferenzierung der vorgehaltenen Produkte (u.a. bio, regional, laktose-/glutenfrei) sowie ein höheres Qualitätsbewusstsein sind die Folge. Dies drückt sich v.a. in einer Erhöhung der Verbrauchsausgaben im Lebensmitteleinzelhandel aus.<sup>22</sup> Folglich ist damit von einem deutlich größeren Marktpotenzial im Lebensmittelhandel auszugehen, als zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2009 anzunehmen war.
- Wie bereits in Kapitel 2.1 aufgezeigt, hat sich außerdem die Stadt Bad Kissingen als Wohn- und Arbeitsstandort gut entwickelt. So blickt die Stadt auf eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Einwohnerzuwachs i.H.v. rd. 7,5 % in den vergangenen zehn Jahren zurück. Auch der positive Pendlersaldo von rd. 3.394 unterstreicht die Bedeutung Bad Kissings im regionalen Kontext. Unterschiedlichen Befragungen der cima zufolge erledigt knapp ein Viertel der Arbeitnehmer ihre Einkäufe auf dem Weg von und zur Arbeit. Angesichts des enormen Einpendlerüberschusses sind diese als Kaufkraftpotenziale zu berücksichtigen.
  - Die aufgeführte Dynamik im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel zeigt, dass sich die Annahmen zur gesättigten Marktsituation seit 2009 erheblich verändert haben und vielmehr von offenen Kaufkraftpotenzialen auszugehen ist. Der vorgesehene Planstandort bietet sich außerdem aufgrund des vorwiegend discounterorientierten Umfeldes für die Ansiedlung eines Vollsortimenters und somit der Möglichkeit einer Ausdifferenzierung des Angebotes im südlichen Kernstadtgebietes Bad Kissingen an. Die gefürchteten negativen Auswirkungen einer Neuansiedlung im Lebensmittelbereich, wie bspw. eine Verdrängung bestehender Nahversorgungsstrukturen an anderen Standorten im Stadtgebiet (v.a. ZVB Innenstadt) wurde im vorliegenden Gutachten ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4).
  - Aufgrund der dynamischen Entwicklungen und des stetigen Wandels im Bereich Einzelhandel empfiehlt die cima generell eine regelmäßige Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes um den aktuellen Anforderungen und Standards gerecht zu werden. Diese regelmäßige Fortschreibung sollte in einem Zeitraum zwischen drei bis fünf Jahren erfolgen. Das vor 12 Jahren erstellte, derzeit gültige EHK Bad Kissings kann aufgrund der o.g. Faktoren nicht mehr als vollumfängliches Steuerungsinstrument gelten. Die dort definierten Vorgaben müssen dementsprechend stets hinsichtlich der aktuellen Rahmenbedingungen und Anforderungen betrachtet werden.

### **Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze der räumlichen Steuerung**

Im Einzelhandelskonzept wurden neben den aufgestellten Zielen insgesamt vier Grundsätze für die räumliche Steuerung aufgeführt (vgl. EHK S. 120f.). Wesentlich für das geplante Ansiedlungsvorhaben ist Grundsatz 2. Er lautet wie folgt:

#### **Grundsatz 2**

*Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt Bad Kissingen)*

- *Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung des Ausbaus bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig vorrangig im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bad Kissingen zulässig sein. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund*

---

<sup>22</sup> Ein Vergleich mit den durch das Bayerische Ministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel herausgegebenen Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel in Bayern zeigt die dynamische Entwicklung. Die Verbrauchsausgabe pro Person pro Jahr im Lebensmittelhandel ist von 2.516 € im Jahr 2010 auf 2.315 € im Jahr 2020 um rd. 300 € gestiegen.

*geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen räumlich beschränkt sein.*

- *An solitären Standorten außerhalb des räumlich definierten zentralen Versorgungsbereichs können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten lassen. Die Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.*

Wie bereits durch die Regierung von Unterfranken bestätigt<sup>23</sup>, befindet sich der Vorhabenstandort in einer städtebaulich integrierten Lage mit einer Versorgungsfunktion für die im Umfeld sowie dem gesamten südlichen und südöstlichen Stadtgebiet (u.a. Reiterswiesen) lebende Wohnbevölkerung Bad Kissingens. Er kann entsprechend als Solitärlage der Nahversorgung eingestuft werden. Zudem ist der Standort via ÖPNV gut zu erreichen.

Aktuell ist das Lebensmittelangebot im südöstlichen Stadtgebiet im Wesentlichen durch discountorientierte Angebotsformen gekennzeichnet. Die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters stellt hier eine passende Ergänzung dar und schließt eine Betriebstypenlücke. In Summe trägt das Vorhaben entsprechend zu einer Sicherung und Stabilisierung der Nahversorgung bei.

Mit Blick auf eine Neuansiedlung ist jedoch gemäß Grundsatz 2 des EHK Bad Kissingen 2009 der Nachweis zu erbringen, dass durch das Vorhaben keine negativen Effekte auf die bereits im Stadtgebiet vorhandenen Nahversorgungsstrukturen (v.a. im ZVB Innenstadt) ausgelöst werden. Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Kapitel 4) wurde eine Prüfung zu möglichen versorgungsstrukturellen sowie städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Bad Kissingen sowie sonstigen Nahversorgungsstrukturen durchgeführt. Sie kam zu dem Schluss, dass von der geplanten Ansiedlung am Standort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller-Straße keine schädlichen Effekte auf die vorhandenen Strukturen ausgehen.

Das Vorhaben gliedert sich somit in Grundsatz 2 der räumlichen Steuerung des Einzelhandels in Bad Kissingen ein.

**Insgesamt gliedert sich die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller-Straße vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse in die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Kissingen 2009 ein.**

---

<sup>23</sup> Dem Schreiben der Regierung von Unterfranken (16.10.2020) wird dem Standort eine städtebaulich integrierte Lage mit wesentlicher wohnortnaher Versorgungsfunktion bestätigt. Das Integrationsgebot gemäß LEP Bayern wird erfüllt.

## 6 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

In der Stadt Bad Kissingen ist der Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller-Straße vorgesehen. Die Verkaufsfläche soll gemäß den Planungen ca. 2.000 m<sup>2</sup> umfassen, zudem sind vor dem Markt ca. 110 Stellplätzen vorgesehen.

Da für den Vorhabenstandort die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen ist, fällt die geplante Ansiedlung in den Regelungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO. Gemäß diesem dürfen durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Ortsmitte der Standortkommune oder anderer Städte und Gemeinden zu erwarten sein. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung galt es folglich zu überprüfen, ob durch das Ansiedlungsvorhaben negative versorgungsstrukturelle und städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Bad Kissingen oder die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgern im Umland hervorgerufen werden.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO hat ergeben, dass von der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters am Vorhabenstandort keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder weiteren Versorgungsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes und dem Umfeld ausgehen. Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basierten auf einem „worst-case“-Szenario, mit einer aus gutachterlicher Sicht maximal am Standort möglichen Umsatzprognose.

Im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Bad Kissingen ist vorrangig der dort verortete Kupsch Supermarkt von Umsatzverlusten betroffen. Nachgeordnet sind außerdem die weiteren kleinteiligen Angebote aus dem Lebensmittelbereich von Umsatzumlenkungen tangiert. Insgesamt belaufen sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf ein Niveau von ca. 4 – 5 %, welches als moderat einzustufen ist. Angesichts der Stabilität und Leistungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs können negative städtebauliche Effekte (z.B. Betriebsschließungen), die durch das Vorhaben ausgelöst würden, ausgeschlossen werden. Gegenüber den Nahversorgungsstrukturen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, u.a. in den qua EHK Bad Kissingen 2009 definierte Entwicklungsbereichen sowie den sonstigen Lagen im Stadtgebiet, sind die Umsatzverluste ebenfalls als städtebaulich verträglich einzustufen. Sie erreichen ein Niveau von max. 8 – 9 % und betreffen nahezu ausschließlich sehr leistungsfähige Betriebe. Somit sind auch hier keine negativen städtebaulichen Effekte anzunehmen.

In den überwiegend südlich gelegenen Umlandkommunen von Bad Kissingen ist ebenfalls von Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem Planvorhaben auszugehen. Die Umsatzumlenkungen bewegen sich dabei auf einem geringen bzw. moderaten Niveau (max. 4 – 5 %) und sind entsprechend ebenfalls als städtebaulich unbedenklich zu bewerten. Somit können auch im Umland negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. Funktionsverlusten ausgeschlossen werden.

In einer Gesamtschau ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Vorhabenstandort in Bad Kissingen als städtebaulich verträglich gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist außerdem eine landes- und regionalplanerische Überprüfung des Ansiedlungsvorhabens vorzunehmen. Seitens der Regierung von Unterfranken wurde die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller-Straße bereits positiv beschieden. Sie entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielen gemäß LEP Bayern sowie Regionalplan Main-Rhön (RP3). Demzufolge wurde im vorliegenden Gutachten auf eine dezidierte Prüfung verzichtet.

Weiterhin ist zu prüfen, ob sich das Ansiedlungsvorhaben in die Ziele und Grundsätze des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (EHK Bad Kissingen 2009) einfügt. Wenngleich das EHK Bad Kissingen einer Neuansiedlung im Lebensmittelbereich grundsätzlich zunächst kritisch gegenübersteht, konnte in Kapitel 5 im Detail dargelegt werden, dass sich das Vorhaben insbesondere unter Annahme heutiger Maßstäbe grundsätzlich in die Zielstellungen des Steuerungskonzeptes einfügt. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters im südlichen Kernstadtgebiet trägt zu einer Sicherung und Ausdifferenzierung des Nahversorgungsangebotes bei, wobei negative Effekte auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen ausgeschlossen werden können.

**Zusammenfassend konnte mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Würzburger Straße/Oskar-von-Miller-Straße keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO resultieren. Auch gliedert sich das Vorhaben in Ziele und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ein. Die Ansiedlung ist entsprechend als städtebaulich verträglich zu bewerten.**

ROSBO GmbH  
Frau Friedrich  
Sandersstraße 35  
97070 Würzburg

Stadt+Regionalentwicklung  
Handel  
Marketing  
Digitale Stadt  
Management  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien

## **Stellungnahme zur Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in Bad Kissingen**

Sehr geehrte Frau Friedrich,

lieben Dank, dass sie bzgl. einer Rückfrage zu unserer Verträglichkeitsuntersuchung vom 4. März 2021 zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in Bad Kissingen auf uns zu gekommen sind.

### **Ausgangslage**

Im März 2021 wurde von der cima eine Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Stadt Bad Kissingen vorgelegt. Die Planung sieht vor, am Standort Oskar-von-Miller-Straße/Würzburger Straße (B 286) im südlichen Kernstadtgebiet Bad Kissingens in einem Neubau einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> zu realisieren. Im Rahmen des genehmigungsrechtlichen Verfahrens ist zur Umsetzung eine städtebauliche Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Die seitens der cima erarbeitete Auswirkungsanalyse kam zu dem Ergebnis, dass von der geplanten Ansiedlung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder die weiteren Versorgungsstrukturen ausgehen. Hierbei wurden neben der Stadt Bad Kissingen auch die Kommunen im näheren und weiteren Umland berücksichtigt.

In der politischen Diskussion wurde die Befürchtung geäußert, dass der Supermarkt der Fa. Rewe in der nördlich von Bad Kissingen gelegenen Marktgemeinde Bad Bocklet, Ortsteil Aschach nicht ausreichend berücksichtigt wurde. In diesem Zusammenhang wird die cima gebeten, in einer Stellungnahme Bezug auf den Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe in Aschach zu nehmen und mögliche Auswirkungen ausgelöst durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters im südlichen Stadtgebiet Bad Kissingens (Standort Oskar-von-Miller-Straße/Würzburger Straße) im Detail aufzuzeigen. Diesem Wunsch kommen wir hiermit nach.

### **Definition des Untersuchungsraums**

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde seitens der cima ein Untersuchungsraum definiert, in welchem die wesentlichen Wettbewerber

28. Juli 2021

**Ihre Ansprechpartner:**  
**Christian Hörmann**  
T 089-55118 373  
[hoermann@cima.de](mailto:hoermann@cima.de)

**Susanne André**  
T 089-55118 150  
[andre@cima.de](mailto:andre@cima.de)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Briener Str. 45  
80333 München  
T 089-55118 154  
F 089-55118 250  
[cima.muenchen@cima.de](mailto:cima.muenchen@cima.de)

Geschäftsführer Roland Wölfel  
Registergericht München  
HRB 85796  
Gerichtsstand München  
UID DE129314570  
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen  
Postbank München  
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05  
BIC PBNKDEFF  
Volksbank Forchheim  
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80  
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft  
von Städten und Regionen.  
Seit 1988.**

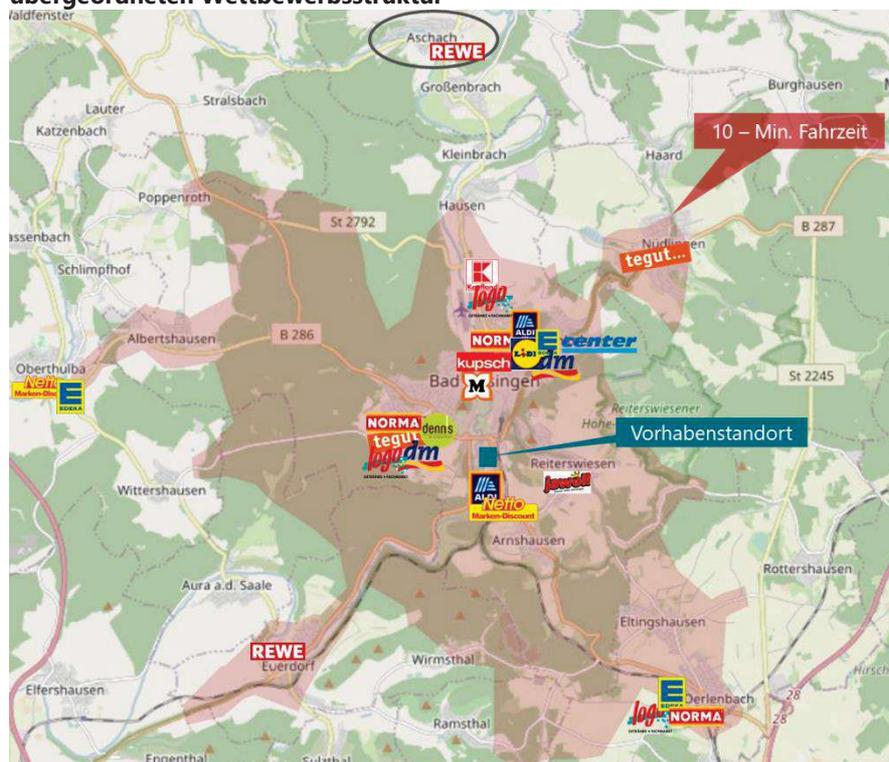
[www.cima.de](http://www.cima.de)

verortet sind, welche durch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters maßgeblich betroffen sein werden. Zur Abgrenzung dieses Untersuchungsraums wurden insbesondere folgende Kriterien herangezogen (vgl. cima-Gutachten Kapitel 3):

- Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des Stadtgebiets
- Entfernung/Fahrzeitdistanzen (Fahrzeitisochronen)
- Lage der wesentlichen Wettbewerbsstandorte

Der Planstandort befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Bad Kissingen, sodass er folglich im Wesentlichen ein Einzugsgebiet erschließen wird, welches sich auf den Süden Bad Kissingsens sowie die südlich angrenzenden Kommunen konzentriert. Erfahrungswerte aus der gutachterlichen Praxis zeigen, dass Verbraucher\*innen i.d.R. einen Einkaufsweg von maximal ca. 10 Minuten via Pkw für den Einkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittel) akzeptieren. In Städten wie Bad Kissingen, welche über ein umfangreiches Lebensmittelangebot mit einer Vielzahl an Versorgungsstandorten verfügen, sind im Normalfall sogar noch geringere Wegezeiten (ca. 10 Minuten fußläufige Entfernung, ca. 5 Minuten PKW-Fahrzeit) realistisch. Im Sinne eines „worst-case“-Ansatzes und aufgrund des ländlich geprägten Umlandes von Bad Kissingen wurde in der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung trotz der hohen Angebotsdichte auf die durchschnittliche Fahrzeit von ca. 10 Minuten (+/-) zum Erreichen des projektierten Vollsortimenters am Standort Oskar-von-Miller-Straße/ Würzburger Straße zurückgegriffen (vgl. Karte 1).

**Karte 1: 10-Minuten Fahrzeit-Isochrone des Vorhabenstandortes mit der übergeordneten Wettbewerbsstruktur**



© OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Wie Karte 1 zeigt, liegt der in Rede stehende Rewe-Markt am Standort Herrnsfeld in Aschach weit außerhalb der angenommenen Fahrzeit-Isochrone. Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort und dem Rewe-Markt beträgt via Pkw rd. 14 Minuten (rd. 10 km). Aufgrund der großen räumlichen Entfernung beider Standorte sind die Wettbewerbsauswirkungen insgesamt als äußerst gering einzustufen.

Weiterhin wurde zur Definition des Untersuchungsgebiets die Wettbewerbsstruktur im Umfeld des Vorhabenstandortes betrachtet. Dabei ist vor allem auf das umfangreiche Lebensmittelangebot mit einer Vielzahl unterschiedlicher Betriebstypen (u.a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhäuser, Getränkemärkte) im nördlichen Bereich der Kernstadt Bad Kissingsens (u.a. Entwicklungsbereich Ehemalige Kaserne sowie Bereich Spitzwiese/ Hartmannstraße) hinzuweisen (vgl. Karte 1). Es ist anzunehmen, dass sich die Bewohner\*innen Aschachs bereits heute zu einem gewissen Teil im Stadtgebiet Bad Kissingsens mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen. Aufgrund der Lage Aschachs nördlich des Bad Kissinger Stadtgebietes und der dadurch schnellen Erreichbarkeit (über den Nord- und Ostring) liegt der Fokus dabei jedoch fast ausschließlich auf den Anbietern in der nördlichen Kernstadt Bad Kissingsens. Wichtiger Magnetbetrieb ist dabei das Kaufland SB-Warenhaus im Entwicklungsbereich Ehemalige Kaserne, welches von Aschach schnell und bequem mit dem Pkw zu erreichen ist. Im Hinblick auf den Betriebstypen Supermarkt ist außerdem das E-Center anzusprechen. Eine umfangreiche Umorientierung der Kund\*innen auf einen weiter südlich gelegenen Handelsstandort ist entsprechend eher unwahrscheinlich. Nach gutachterlicher Einschätzung ist davon auszugehen, dass neben der größeren Entfernung von mehr als 10-Minuten Fahrzeit die große Anbieterdichte mit u.a. Kaufland und E-Center zwischen den beiden Standorten, Rewe-Markt in Aschach sowie dem Vorhabenstandort, die Wettbewerbsbeziehungen auf ein Minimum verringert werden.

Folglich wurde der Standort Aschach nicht in den Untersuchungsraum aufgenommen. Als überörtlicher Untersuchungsraum wurden die Umlandkommunen Oerlenbach, Ramsthal, Euerdorf, Aura a.d. Saale und Oberthulba im Norden und Westen sowie die Gemeinde Nüdlingen im Osten herangezogen.

### **Berücksichtigung des Rewe-Marktes in Aschach**

Wenngleich der Anbieter Rewe in Aschach nicht im Untersuchungsraum liegt und somit entsprechend nicht explizit im Detail erwähnt wird, wurde er dennoch in die Untersuchung miteinbezogen. Es kann v.a. bei Belegung des Vorhabenstandortes mit einem Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe u.U. der Fall sein, dass sich bisherige Kund\*innen des Rewe-Marktes in Aschach künftig an den potenziellen Vollsortimenter am südlichen Standort Oskar-von-Miller-Straße/ Würzburger Straße in Bad Kissingen umorientieren. Dabei handelt es sich aus Sicht der cima jedoch um Einzelfälle und nicht um umfangreiche Einkaufsbeziehungen.

Im Gutachten wurde der Anbieter angesichts der geringen Wettbewerbsauseinandersetzung somit nicht gesondert aufgeführt, sondern mit den

weiteren Lebensmittelmärkten im weiteren Umland (u.a. Bad Bocklet, Burkardroth) zusammengefasst.

Im Rahmen der Ermittlung der Umverteilungswirkungen wird der Standort von Rewe in Aschach somit in den Standorten außerhalb berücksichtigt (vgl. cima-Gutachten Kapitel 4.3, Tabelle 2). Gegenüber diesen Standorten wird insgesamt ein Umsatzvolumen i.H.v. rd. 0,5 Mio. € umverteilungswirksam. Sie machen in Summe 7 – 8 % des Gesamtumsatzes des geplanten Lebensmittelmarktes aus und sind somit vergleichsweise hoch angesetzt („worst-case“). Da sich die Umlenkungen auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte im näheren und weiteren Umland verteilen, sind sie jedoch einzelbetrieblich – so auch für Rewe in Aschach – kaum spürbar und rechnerisch entsprechend nicht ausweisbar. Eine Gefährdung des Anbieters, welche zu einer wirtschaftlichen Schieflage des Betriebs oder gar einer Schließung führen wird kann somit ausgeschlossen werden.

**In Summe ist, wie in den o.g. Ausführungen dargestellt, insbesondere in Anbetracht der räumlichen Distanz zwischen dem in Rede stehenden Rewe-Markt in Bad Bocklet, Ortsteil Aschach und dem projektierten Vollsortimenter in Bad Kissingen sowie der umfangreichen Wettbewerbsstrukturen in der nördlichen Kernstadt Bad Kissingens allenfalls von geringfügigen Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem genannten Anbieter auszugehen. Städtebaulich relevante Umsatzumverteilungseffekte, die zu betriebswirtschaftlichen Schwierigkeiten oder gar zur Schließung des Marktes führen, können ausgeschlossen werden.**

München, 28. Juli 2021

Mit freundlichen Grüßen



Susanne André

Projektleiterin

M. Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie