

Stadt Miltenberg
1. Bürgermeister
Herr Helmut Demel
Engelplatz 69
63897 Miltenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufen in der Stadt“ 1. Änderung des Bebauungsplans Mainzer Straße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Miltenberger Stadtrats,

wir danken für die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufen in der Stadt“ für die Stadt Miltenberg. Nach einer genaueren Abstimmung und der Bewertung des Vorhabens möchten der Handelsverband Bayern e.V. und die IHK Aschaffenburg gemeinsam zum geplanten Projekt Stellung nehmen. Dabei bitten wir seitens des Handelsverbands um gleichzeitige Berücksichtigung unserer vorangegangenen Stellungnahme vom Dezember 2018.

Auch wenn es wünschenswert ist, brach liegende Flächen wie das ehemalige Bahngelände einer neuen Nutzung zuzuführen, ist das Vorhaben in der **vorliegenden Konstellation aus unserer Sicht nicht zu befürworten**. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für einen erheblichen Verkaufsflächenzuwachs geschaffen werden, ohne zuvor eine fundierte Überprüfung der Verträglichkeit anzustellen bzw. mögliche Fehlentwicklungen kritisch zu bewerten. **Gerade mit Blick auf das Miltenberger Zentrum und seinen hohen Stellenwert für Stadt und Tourismus** wäre dies im Rahmen der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten erforderlich, da bisherige Auswertungen gegen das Vorhaben sprechen und die Möglichkeit der Einflussnahme mit Verabschiedung des Feststellungsbeschlusses endet.

Gern möchten wir unsere Sichtweise im Folgenden genauer ausführen:

Nach der 1. Änderung soll nun auf einem Teilbereich des Plangebietes ein Sondergebiet entstehen, um u.a. folgende Einzelhandelssortimente anzusiedeln:

- Lebensmittel-Einzelhandelbetrieb mit max. 1.100 qm Verkaufsfläche

Bezirksgeschäftsführung

Telefon 0931 [REDACTED]
Telefax 0931 [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]@hv-bayern.de

Assistenz
Telefon 0931 [REDACTED]
Telefax 0931 [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]@hv-bayern.de

Würzburg, den 22.07.2019

Hausanschrift
Handelsverband Bayern e.V.
Bezirk Unterfranken
Bahnhofstraße 10
97070 Würzburg

Telefon 0931 35546-0
Fax 0931 17127

unterfranken@hv-bayern.de
www.hv-bayern.de

gesetzlich vertreten durch
den Präsidenten

Vereinsregister des
Amtsgerichts München
Registernummer: VR4300

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE 88 7905 0000 0000 1037 05
BIC BYLADEM1SWU

- Drogeriefachmarkt mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche
- Textilfachmarkt mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche
- Drei Textilhandelsbetriebe mit insg. 1.020 qm Verkaufsfläche
- Schuhfachmarkt mit max. 360 qm Verkaufsfläche
- Sonderpostenmarkt mit max. 640 qm Verkaufsfläche
- Sonstige Handelsbetriebe ohne Innenstadtbedarf im Kernsortiment

Da Lebensmittel- und Drogerieangebote in den vergangenen Jahren eine abnehmende Innenstadtrelevanz besitzen und auch in der Miltenberger Innenstadt keine prägenden Anbieter mehr vorhanden sind, besteht bei den geplanten Ansiedlungen aus diesem Segment Zustimmung.

Dennoch sind wir weiterhin der Auffassung, dass beim Drogeriemarkt die landesplanerisch zulässige Kaufkraftabschöpfung überschritten wird, nachdem eine detaillierte Übersicht über die Warenbereiche nicht vorliegt. Der Markt würde nach den einschlägigen Bewertungskriterien rund 33 Prozent der Kaufkraft im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich auf sich vereinen und damit die landesplanerische Schwelle überschreiten (1.200 qm Verkaufsfläche * 5.500 Euro Raumleistung = 6,6 Mio. Euro Umsatz gegenüber 55.518 Einwohnern im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich * 358 Euro stationärer Pro-Kopf-Umsatz = 19,88 Mio. Euro Kaufkraftpotential).

Es zeigt sich, dass am ehemaligen Bahnhof ein maßgeblicher Handelsstandort mit 5.320 Quadratmetern Verkaufsfläche geschaffen werden soll, dessen Größe an die Angebotsfläche der gesamten Innenstadt heranreicht (Verkaufsfläche Innenstadt: 7.115 qm, GMA 2013). Ebenso soll ein überwiegender Teil des Angebotes mit innenstadtrelevanten Sortimenten bestritten werden, so dass gerade im Textilbereich mit größeren Überschneidungen und Umsatzumverteilungen zu rechnen ist.

Betriebsformen und Sortimentsgestaltung (z.B. zu Markenangebot, Preislage, etc.) lassen sich v.a. durch die unbestimmte Bezeichnung „Textilhandelsbetriebe“ nicht einschätzen, zumal selbst Fachmärkte längst nicht mehr nur markenlose Waren, Eigenmarken oder Angebote aus den unteren Preislagen führen. So befinden sich beispielsweise im Portfolio der Handelskette AWG auch Artikel namhafter Markenhersteller wie adidas, Puma, Tom Tailor, Cecil, Seidensticker und Passionata.

Nach unseren Schätzungen beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche für Textilien im Zentrum Miltenbergs auf rund 3.000 qm. Damit bildet dieses Sortiment auch hier eine relevante Leitbranche der überwiegend kleinteiligen Innenstadt. Durch die geplanten Ansiedlungen würde das Bekleidungsangebot um 2.020 qm ansteigen – dies entspricht knapp 70 Prozent der innerstädtischen Fläche. Durch weitere, bereits bestehende Standorte außerhalb der Innenstadt – hier vor allem das Outlet-Center mit rund 3.000 qm Verkaufsfläche – würde bei den innenstadtrelevanten Sortimenten ein deutliches Ungleichgewicht zwischen Innenstadt und Peripherie entstehen, was zu städtischen Fehlentwicklungen im Handelsangebot zu Lasten der Innenstadt führen dürfte.

Diese Verteilung widerspricht auch der Miltenberger Sortimentsgliederung zu innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (s. Einzelhandelskonzept, GMA, 2006).

Das derzeitige Textilangebot in Miltenberg, zu dem vor allem die Innenstadt und das Outlet-Center gehören, kann nach unseren Berechnungen derzeit rund 22 Mio. Euro umsetzen. Bezogen auf die stationäre Pro-Kopf-Leistung von 431 Euro pro Jahr deckt es damit den Bedarf von rund 51.000 Menschen, so dass schon heute erhebliche Umsatzzufüsse notwendig sind, um die erforderliche Kaufkraft zu ge-

nerieren (Datengrundlage: Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels, StMWi, 2017). Nach den Erfahrungen des Miltenberger Einzelhandels kann neben der wichtigen touristischen Nachfrage dauerhaft auf ein Einzugsgebiet zurückgegriffen werden, das v.a. aus den Gemeinden Großheubach, Kleinheubach, Bürgstadt und Miltenberg mit rund 22.000 Einwohnern besteht. Damit wird die Aussage der GMA bestätigt, dass Miltenberg bereits heute über ein überdurchschnittliches Textilangebot verfügt. Rechnerisch liegt auch der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich Miltenbergs (s. Regierung von Unterfranken) mit rund 56.000 Menschen nur knapp über der momentan geleisteten Bedarfsdeckung, so dass selbst bei einem „großzügigen“ Marktgebiet die Versorgungslücke für das Ansiedlungsvorhaben im Textilbereich mit rund fünf Mio. Euro Umsatz nicht mehr ausreicht. Die Regierung von Unterfranken sieht in dem Areal am ehemaligen Bahnhof zwar eine sinnvolle Ergänzungslage zur Altstadt, weist jedoch gleichzeitig auf die Zielsetzung hin, dort keinen Konkurrenz-, sondern einen Ergänzungsstandort zum Einzelhandel in der Altstadt zu schaffen und dem Leerstand in der Innenstadt weiterhin vorzubeugen. Gerade dies kann aus unserer Sicht durch die vorliegende Zusammensetzung im Sondergebiet nicht erreicht werden.

Strukturelle Verschiebungen im Modehandel sind regional zwar wenig beeinflussbar, müssen in der Bewertung jedoch berücksichtigt werden: So ist zu erwarten, dass gerade der Fach- und Inhaberhandel, der die hohe Attraktivität der Innenstadt maßgeblich mitgestaltet, weiter unter Druck gerät: Durch die steigende Zahl an Onlineeinkäufen, die im Modehandel aktuell einen Marktanteil von knapp 25 Prozent (s. HDE-Online-Monitor 2019) besitzt, sowie durch spürbare Frequenzrückgänge in den Innenstädten verfügt auch der Miltenberger Handel per se über ein geringeres Umsatzpotential. Ein örtlicher Verkaufsflächenzuwachs kann dieses Phänomen nicht umkehren bzw. auffangen. Im Gegenteil: Stattdessen ist durch die zunehmende Wettbewerbsverschärfung zu befürchten, dass gerade der nicht filialisierte, kleinteilige Fachhandel seine Tragfähigkeit nicht mehr erhalten kann. Auch die umliegenden Städte und Gemeinden wie Kleinheubach und Bürgstadt haben gleichartige Fachmarktzentren geschaffen, wodurch eine Kaufkraft(rück)gewinnung im erforderlichen Maße unwahrscheinlich und keinesfalls sichergestellt ist.

Durch eine solche Schwächung des innerstädtischen Nutzungsgefüges würde die Anziehungskraft des Zentrums weiter nachlassen und (ohne massive Gegenmaßnahmen) ein Trading Down in Gang gesetzt werden, das nicht nur negative Einflüsse auf den Einzelhandel, sondern auch auf die Immobilienstruktur, den Tourismus und den öffentlichen Raum nach sich zieht. In den vergangenen Jahren hat dies selbst das Oberzentrum Schweinfurt vor größte Herausforderungen gestellt – auch hier war aus Sicht des Handels eine der Hauptursachen innenstadtnahe, aber erhebliche Verkaufsflächenmehrun-gen, die letztlich keinen Mehrwert, sondern (u.a. durch eine Reihe von Geschäftsaufgaben in zentralen Lagen) erhebliche Strukturprobleme hervorgerufen haben. Einzelhandelsumsatz und Zentralität sind nach einem vorübergehenden Anstieg wieder auf das ursprüngliche Maß gesunken (s. GfK Basisdaten 2005 bis 2018), die sich nun bei geringeren Rentabilitäten auf mehr Verkaufsfläche verteilen.

Zu unserem Bedauern hat sich mit der Konkretisierung des Bebauungsplans die Befürchtung aus der Stellungnahme des Handelsverbandes vom 6. Dezember 2018 erhärtet: In dieser wurde die unbestimmte Ansiedlung von „Sonstigen Einzelhandelsbetrieben“ bemängelt. Natürlich ist es bedauerlich, dass scheinbar schon damals mit der erheblichen Textilfläche gerechnet wurde, ohne sie zu benennen. Durch die unklaren Vorgaben wurde die Gefahr erkannt, dass ohne eine detailliertere Festlegung der zulässigen Sortimente weitere innenstadtrelevante Angebote im beträchtlichen Ausmaß am ehemaligen

Bahnhof entstehen und städtebaulich unerwünschte Entwicklungen in Gang setzen können.

Es ist zu betonen, dass die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan stark abgekürzt und daher unzutreffend sind. Stattdessen lassen das Handelsgutachten aus 2006, seine Aktualisierung aus 2013 und das ISEK aus 2011 nur den Schluss zu, dass auch aus gutachterlicher Sicht von einer Handelsagglomeration in dieser Größenordnung abzuraten ist:

- Das **aktualisierte Handelskonzept** (GMA, 2013) empfiehlt im Rahmen des Miltenberger Branchenprogramms am ehemaligen Bahnhof eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm für Textilien; die derzeitige Planung liegt mehr als doppelt so hoch. Zudem bewertete die GMA schon damals die Ausstattung in den Warenbereichen Bekleidung, Schuhe und Sport im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe als überdurchschnittlich. Den geplanten Anbietern, die vor einigen Wochen z.T. in den Medien benannt wurden, bescheinigte das Gutachten zwar eine hohe Bekanntheit, verweist jedoch ebenso auf eine unterdurchschnittliche Chance zur Profilierung und zur regionalen Magnetwirkung, so dass auch in diesem Kontext nicht von relevanten Kaufkraftzuflüssen auszugehen ist. Die Verbindung zur Altstadt bezeichnete die GMA als „wenig attraktiv“. An dieser Situation hat bzw. wird sich nach unserer Kenntnis nichts ändern, so dass auch weiterhin mit befruchtenden Kopplungseffekten und Austauschbeziehungen zwischen Handelsagglomeration und Altstadt nicht zu rechnen ist.
- Im **Investorendialog** (2015) zur Ertüchtigung des ehemaligen Bahnhofs wurden seitens der Stadt konkrete Sortimente mit den maximalen Verkaufsflächen benannt, die den städtischen Vorstellungen entsprachen; Angebote aus dem Bekleidungsbereich waren nicht darunter; weitere Sortimente sollten lediglich aus dem nicht innenstadtrelevanten Bereichen stammen. In den anschließenden Medienberichten zum Wettbewerb wurde zwar auch die Ansiedlung von Bekleidungs Sortimenten aufgeführt, jedoch war keinesfalls von der heute vorliegenden Größenplanung auszugehen.
- Das **Handelsgutachten (GMA, 2006)** hielt es zwar für denkbar, „am Standort die Etablierung verschiedener Fachmärkte aus dem zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich“ zu ermöglichen, stellte aber auch den hohen Wert der Miltenberger Innenstadt sowie ihre Schutzwürdigkeit heraus. So betonte der Gutachter, dass für das ehemaligen Bahngelände „die Ansiedlung von Betrieben mit (...) zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment vollständig ausgeschlossen werden“ sollte – eine solche Zusammensetzung bildet der geplante Bebauungsplan nun jedoch ab.
- Im **ISEK aus 2011** finden sich lediglich allgemeine Hinweis zur Entwicklung des Alten Bahngeländes, in denen auch der Einzelhandel genannt ist. Eine genauere Empfehlung, die auf die momentanen Planungen hindeuten könnten, gibt das Konzept jedoch nicht. Stattdessen sei „besonderes Augenmerk der Entwicklung der Innenstadt“ zu schenken, in der es vor allem auf eine Stärkung der Funktionen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen ankommt. Zukünftig bestehe für die Innenstadt die Zielsetzung, sie als starkes Zentrum weiter aufzuwerten und für Besucher noch anziehender zu machen. Flankierende Maßnahmen, zu denen die Entwicklung innenstadtnaher Branchen wie das ehemalige Bahnareal gehört, sollen den Prozess unterstützen. Die gewünschte Unterstützung ist aufgrund der erheblichen Angebotsüberschneidungen jedoch nicht erkennbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sämtliche Gutachten, die zum Miltenberger Einzelhandel erstellt wurden, in ihrer Gesamtwürdigung gegen das Projekt sprechen.

Bedauerlich ist vor allem, dass nach wie vor keine unabhängige Verträglichkeitsbewertung vorgenom-

men wurde, die z.B. auch **zwischenzeitliche Marktveränderungen durch hinzugekommene/aufgegebene Handelsstandorte** in Miltenberg und Umland genauer betrachtet: „Einkaufen am Fluss“ ist eine weitreichende Entscheidung für die Innenstadt und den Miltenberger Handel und stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt mehr oder weniger eine „Bauchentscheidung“ dar.

Auch wenn ein aktuelles Urteil des VGH Bayern vom Dezember 2018 auf den vorliegenden Fall nicht direkt anzuwenden ist, zeigt es dennoch, dass kumulative Auswirkung und geänderte Rahmenbedingungen einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung von Ansiedlungsfragen haben (VGH Bayern 15N 16.2373). Das Gericht rügte u.a. die städtische Abwägung, die auf einer nicht mehr aktuellen und daher unvollständigen Auswirkungsprognose basierte, wodurch wesentliche Umstände nicht berücksichtigt bzw. nachvollzogen werden konnten.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Miltenberger Stadtrats, aufgrund der erwarteten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt können Handelsverband und IHK dem Vorhaben nicht zustimmen. Nach unserer Auffassung sollte den gutachterlichen Empfehlungen gefolgt werden und die Textilfläche auf maximal 1.000 qm begrenzt werden. Zudem halten wir es für erforderlich, die möglichen Auswirkungen in einer unabhängigen Untersuchung genauer zu analysieren, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu erhalten, die sich nicht nur mit den landesplanerischen Aspekten, sondern in erster Linie auch mit den städtebaulichen Chancen und Risiken auseinandersetzt.

Die Gestaltung des Geländes am ehemaligen Bahnhof ist für Miltenberg mit Sicherheit eine wichtige und herausfordernde Aufgabe. Deren Umsetzung sollte dennoch nicht „um jeden Preis“ geschehen – dafür ist vor allem die noch intakte und funktionsfähige Innenstadt zu wertvoll.

Gern stehen wir für offen gebliebene Fragen und vertiefende Gespräche jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Handelsverband Bayern e.V.



IHK Aschaffenburg