



Stellungnahme zum geplanten DEPOT-Markt in Ansbach

Auftraggeber: Langhammer Ansbach
Rettstraße GbR
vertreten durch
PS Planung & Service GmbH
Ingenieure Architekten

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, am 31.08.2016

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Aufgabenstellung	3
1. Konkrete Sortimentsübersicht	5
2. Zuordnung der Sortimente von DEPOT gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans	8
3. Bezugnahme zum Gesamtvorhaben	13
4. Verhältnis von Kern- und Randsortiment	14
5. Randsortimente bei den bereits genehmigten Nutzungen	14
6. Auswirkungen in Ansbach	15
7. Gesamtstädtische Erweiterungspotenziale	17
8. Fazit	18

0. Aufgabenstellung

In Ansbach wurde jüngst das sog. Retti-Center realisiert. Grundlage hierfür ist eine Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2015. Der entsprechende Bebauungsplan weist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aus. Innerhalb des Sondergebietes werden sog. nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen. Die Definition der Sortimente beruht auf dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ansbach (Stand: 18.01.2010). Mittlerweile liegt auch eine Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom April 2015 vor. Die entsprechenden Sortimentslisten wurden jedoch in der aktuellen Fassung von 2015 gegenüber der Fassung von 2010 nicht verändert.

Das Vorhaben ist als Nahversorgungszentrum konzipiert, das insbesondere die nördlichen Wohngebiete der Stadt Ansbach versorgen soll. Der Standort wurde auch im aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ansbach 2015 ausdrücklich als Nahversorgungsbereich ausgewiesen. Der Standort war bereits in der Vergangenheit durch einen Lebensmittelmarkt als Nahversorgungsstandort etabliert. Zusammenfassend ist somit unstrittig, dass es sich um einen langjährig etablierten Nahversorgungsstandort handelt, der durch die Neubebauung langfristig gesichert wird und damit einen wesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der nördlichen Wohngebiete von Ansbach leistet.

Die Konzeption des Nahversorgungszentrums sieht als Hauptnutzer einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Drogeriemarkt und einen Biomarkt vor. Diese Nutzungen bzw. Sortimente haben eindeutig Nahversorgungscharakter (vgl. auch Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ansbach). Hinzu kommen ergänzende kleinere Nutzungen wie Bäcker, Post, Toto / Lotto, Apotheke, die diese Nahversorgungsfunktion unterstreichen. Diese Nutzungen sind in der vorliegenden Stellungnahme daher auch nicht weiter zu thematisieren.

Allerdings verbleibt noch eine Verkaufsfläche von 443 m², die für einen Fachmarkt für Einrichtungsbedarf genutzt werden soll. Konkret handelt es sich um den Anbieter DEPOT. Der Anbieter DEPOT vertreibt ein gemischtes Sortiment, das von Möbeln bis zu Nahrungs- und Genussmitteln (Süßwaren) reicht. Eine eindeutige Zuordnung des Sortimentes der Fa. DEPOT i. S. des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Ansbach bzw. des einschlägigen Bebauungsplanes ist daher nicht ohne Weiteres möglich. Hierzu hat die GMA im Januar 2016 eine Stellungnahme vorgelegt. Wir sind in der Stellungnahme vom 07.01.2016 zum Ergebnis gekommen, dass die Mehrzahl der Einzelsortimente des geplanten DEPOT-Marktes den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Lediglich einzelne Sortimentsteile können nicht exakt zugeordnet werden. Da diese jedoch nur einen im Vergleich zum Gesamtprojekt (Retti-Center insgesamt 3.428 m² Verkaufsfläche) marginalen Anteil umfassen, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Mittlerweile liegt zu dem Vorgang auch eine Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken (04.08.2016) vor. Darin werden ergänzende Untersuchungen gefordert. Konkret fordert die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken folgende ergänzende Betrachtungen:

1. Konkretisierung der Sortimentsliste speziell für das Retti-Center
2. Zuordnung der Sortimente von DEPOT gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans
3. Bezugnahme der Beurteilung auf die Gesamtverkaufsfläche des Retti-Centers (3.428 m²)
4. Verhältnis von Kern- und Randsortiment
5. Berücksichtigung der Randsortimente bei den bereits bestehenden Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Biomarkt etc.)
6. Beurteilung der konkreten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Ansbach
7. Abgleich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ansbach.

Diese Punkte sollen im Folgenden ergänzend zu unserer Analyse vom 07.01.2016 geprüft werden. Die folgende Ausarbeitung orientiert sich an der Gliederung des Schreibens der Regierung von Mittelfranken vom 04.08.2016. Die darin formulierten Anforderungen werden jeweils einleitend *kursiv* wiedergegeben.

1. Konkrete Sortimentsübersicht

Vom Betreiber der geplanten DEPOT-Filiale wäre dem Gutachter eine Artikelübersicht über das im Retti-Center geplante Angebot vorzulegen, die das Angebot näher spezifiziert und erläutert, um hinreichende Klarheit für dessen Zuordnung zu erhalten. Im GMA-Gutachten wurde bisher nur das von DEPOT üblicherweise angebotene Sortiment auf die im Retti-Center vorgesehene Verkaufsfläche von ca. 443 m² (lt. Tekturantrag ca. 441 m²) ohne konkreten Bezug auf das tatsächlich geplante Angebot umgerechnet.

Die Gries Deco Company hat mittlerweile eine Sortimentszusammenstellung speziell für den Standort Rettistraße in Ansbach vorgelegt. Demnach wurde die Gesamtverkaufsfläche von 443 m² im Detail in Einzelsortimente aufgegliedert. Die Fa. DEPOT hat ein sehr heterogenes Sortiment, das sich aus unterschiedlichen Warengruppen zusammensetzt, die sich jedoch weitestgehend um das Thema „Wohnen und Einrichten“ gruppieren. Neben Einrichtungsgegenständen im engeren Sinn (z. B. Möbel, Lampen) werden in erster Linie sog. Wohnaccessoires angeboten, d. h. Artikel zu Dekorationszwecken.

 GRIES DECO COMPANY

Sortimentszusammenstellung DEPOT Ansbach Rettistraße

Artikel	Anteil in %	Anteil in m ²
Kerzen	8	35,4
Glas	8	35,4
Keramik	8	35,4
Haushaltsartikel	4	17,7
Heimtextilien	4	17,7
Künstliche Blumen/Tanne	4	17,7
Natur Trockenartikel	3	13,3
Korb- / Flechtwaren	3	13,3
Metallwaren	1	4,4
Holzwaren	1	4,4
Deko-Figuren	4	17,7
Deko-Streuartikel	1	4,4
Deko-Sonstiges	2	8,9
Stein /Sand/Granulat	1	4,4
Verpackungsmaterial	2	8,9
Bänder	1	4,4
Möbel indoor	15	66,5
Möbel outdoor	5	22,2
Bodenbeläge	1	4,4
Elektrische Beleuchtung	1	4,4
Deko/Bastelregal	2	8,9
Duftartikel	2	8,9
Körperpflegeartikel	2	8,9
Nahrungs- und Genussmittel	2	8,9
Baumschmuck aus Glas	1	4,4
Karten	2	8,9
Kalender	1	4,4
Bücher	1	4,4
Spielwaren	1	4,4
Modeaccessoires	1	4,4
Frischblumen	1	4,4
Bilder	1	4,4
Büromaterial	1	4,4
Ipuro	5	22,2
Summe	100	443

Gries Deco Company GmbH - Boschstraße 7 - D-63843 Niedernberg
 Tel: +49 6028 944-0 - Fax: +49 6028 944-74099 - www.depot-online.com - info@g-d-c.eu
 Geschäftsführer: Christian Gries CEO, Matthias Schob CFO, Patric Spethmann COO, Hans-Dieter Christ GH
 Registergericht: Amtsgericht Aschaffenburg - Sitz der Gesellschaft: Niedernberg - Handelsregister: HRB 623 Aschaffenburg - VAT-ID: DE 132085427
 Commerzbank Aschaffenburg, BLZ: 795 400 49, KTO: 104 050 000, IBAN: DE89 7954 0049 0104 0500 00, SWIFT: COBADEFF795
 UniCredit Bank AG, BLZ: 700 202 70, KTO: 654 198 462, IBAN: DE13 7002 0270 0654 1984 62, SWIFT: HYVEDEMMXXX

Tabelle 1: Erläuterungen zur Sortimentszusammensetzung von DEPOT Rettstraße in Ansbach

Artikel	Anteil in %	Anteil in m ²	Erläuterungen
Kerzen	8	35,4	
Glas	8	35,4	
Keramik	8	35,4	Tassen, Teller
Haushaltsartikel	4	17,7	Besteck, Küchenutensilien
Heimtextilien	4	17,7	Decken, Fußmatten
Künstliche Blumen / Tanne	4	17,7	} Dekoartikel
Natur Trockenartikel	3	13,3	
Korb- / Flechtwaren	3	13,3	
Metallwaren	1	4,4	
Holzwaren	1	4,4	
Deko-Figuren	4	17,7	} Deko-Artikel
Deko-Streuartikel	1	4,4	
Deko - Sonstiges	2	8,9	
Stein / Sand / Granulat	1	4,4	} Bastelartikel
Verpackungsmaterial	2	8,9	
Bänder	1	4,4	
Möbel indoor	15	66,5	
Möbel outdoor	5	22,2	Gartentische, -stühle
Bodenbeläge	1	4,4	Teppiche
elektrische Beleuchtung	1	4,4	
Deko / Bastelregal	2	8,9	Deko- und Bastelartikel
Duftartikel	2	8,9	Kosmetik, Seife
Körperpflegeartikel	2	8,9	
Nahrungs- und Genussmittel	2	8,9	Süßwaren, Schokolade
Baumschmuck aus Glas	1	4,4	
Karten	2	8,9	Glückwunschkarten
Kalender	1	4,4	
Bücher	1	4,4	Geschenkbücher, Kochbücher
Spielwaren	1	4,4	Kleinkindspielzeug
Modeaccessoires	1	4,4	Anstecker usw.
Frischblumen	1	4,4	
Bilder	1	4,4	
Büromaterial	1	4,4	
IPURO	5	22,2	Raumdüfte, Duftkerzen
Summe	100	443	

Quelle: Gries Deco Company GmbH vom August 2016 (Erläuterungen GMA)

2. Zuordnung der Sortimente von DEPOT gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Zuordnung der von DEPOT im Retti-Center angebotenen Artikel müsste ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen, der hierzu nach seinem objektiven Regelungsgehalt auszulegen ist. Soweit Artikel den darin ausdrücklich zugelassenen Sortimenten unterfallen, ist ein Rückgriff auf sonstige Sortimente der Ansbacher Sortimentsliste ausgeschlossen.

- Die lt. Bebauungsplan zulässigen Sortimente aus dem Sortiment Einrichtungsbedarf umfassen ausschließlich die in der Satzung nach einem Doppelpunkt ausdrücklich genannten Sortimente. Die Annahme einer umfassender verstandenen Kategorie Einrichtungsbedarf scheidet an der im textlichen Teil des Bebauungsplans (Anhang zu Pkt. 2 a zulässigen Nutzung) ausdrücklich erfolgten Eingrenzung.
- Eine Zuordnung zum Begriff Hausrat scheidet dann aus, wenn sich Artikel nach fachlichen Gesichtspunkten einem ausdrücklich zugelassenen, spezifischer festgesetzten Sortiment zuordnen lassen, z. B. Holz-, Korb- und Korkwaren oder Drogerieartikel. Der Bebauungsplan lässt diese Sortimente ausdrücklich zu und schafft insoweit eine planungsrechtliche Rechtsposition, so dass eine Einordnung nicht unabhängig davon erfolgen kann.
- Dabei sollte im Rahmen der fachlichen Würdigung auch darauf eingegangen werden, dass jedenfalls nach dem Warenverzeichnis für die Außenhandelsstatistik des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2016, zum Bereich Holzwaren beispielsweise gehören: Holzrahmen, Kistchen, Statuetten und andere Ziergegenstände aus Holz, Holzwaren zur Verwendung bei Tisch oder in der Küche.
- Soweit Artikel keinem Sortiment eindeutig zuzuordnen sind, wäre eine Zuordnung nach sachlogischem Zusammenhang vorzunehmen (vgl. Ansbacher Sortimentsliste mit ausdrücklicher Bezugnahme auf die Liste des LEP Bayern 2006 als Grundlage; dortiger Auslegungsmodus für Zweifelsfragen).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan, der für den Geltungsbereich ein Sondergebiet ausweist, werden detaillierte Regelungen über die Zulässigkeit der Sortimente getroffen. Gemäß der textlichen Festsetzungen sind im Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig:

„Basierend auf der Sortimenteliste Ergänzungsbereiche Nahversorgung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Stand: 18.01.2010) sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Nahrungsmittel und Tabakwaren
- pharmazeutischer Bedarf (Drogerieartikel, Kosmetika, Reinigungs- und Pflegemittel)
- Papierwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
- Blumen
- Getränke.

Des Weiteren alle Sortimente aus dem Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Auf die Sortimentsliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen wird verwiesen.“

Im Anhang zum Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen weiter ausgeführt:

„Sortimente für Ergänzungsbereiche Nahversorgung (Ansbacher Sortimentsliste)

aus dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel:

Nahrungsmittel und Tabakwaren

aus dem Sortiment Gesundheit und Körperpflege:

Pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel

aus dem Sortiment Bücher und Schreibwaren:

Papierwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel.
Nicht: Bücher.

aus dem Sortiment Baumarktsortimente:

Blumen, des Weiteren alle nicht zentrenrelevanten Sortimente

Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Ansbacher Sortimentsliste:

aus dem Sortiment Einrichtungsbedarf:

Möbel, Holz-, Korb-, Korkwaren, Haus- und Heimtextilien (Teppiche und andere Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche etc.)

aus dem Sortiment Baumarktsortimente:

Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Holz- und Eisenwaren, Tapeten, Lacke, Farben, Maschinen, Werkzeuge, Installationsbedarf, Fahrräder, Gartengeräte, Pflanzen, Sämereien, zoologischer Bedarf. Nicht: Blumen

aus dem Sortiment Elektrogeräte und Leuchten:

Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.)

Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rührgeräte und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.) Leuchten

aus dem Sortiment Sport-, -bekleidung und Camping:

Sportgeräte und -artikel, Campingartikel. Nicht: Sportbekleidung und -schuhe.

aus dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel:

Nur Getränke. Nicht: Nahrungsmittel, Tabakwaren

Sonstige Sortimente, die generell nicht zentrenrelevant sind:

Brennstoffe, Kfz-Handel, Kfz-Zubehör, Boote und Zubehör, Mineralölerzeugnisse.“

Insgesamt ergibt sich somit bei der Zuordnung der einzelnen Sortimente folgende Vorgehensweise:

- /// Zunächst ist zu überprüfen, ob die Einzelsortimente gemäß konkreter Sortimentsaufstellung für den DEPOT-Markt in Ansbach eindeutig einer Kategorie des Bebauungsplans (inkl. Anhang) zugeordnet werden können.
- /// Falls dies nicht möglich ist, ist zu prüfen, ob die Einzelsortimente übergeordneten Begriffen zugeordnet werden können. Hierzu ist insbesondere die Außenhandelsstatistik des Statistischen Bundesamtes (Ausgabe 2016) und die Sortimentsliste des LEP Bayern heranzuziehen.

Für die Einzelsortimente ergibt sich im Detail damit folgende Zuordnung:

- /// **Kerzen:** Kerzen werden im Bebauungsplan nicht ausdrücklich genannt. In der Warengruppensystematik der Außenhandelsstatistik werden Kerzen jedoch dem Kapitel 34 („Seifen, ..., zubereitete Waschmittel ..., künstliche Wachse, zubereitete Wachse, Schuhcreme, Scheuerpulver und dergleichen, Kerzen und ähnliche Erzeugnisse“) zugeordnet. Daraus ergibt sich eine eindeutige Zuordnung zum Bereich der Drogerieartikel. Diese sind als „Drogerieartikel, Kosmetika, Reinigungs- und Pflegemittel“ gemäß Bebauungsplan zulässig.
- /// **Glas:** nicht zulässig (vgl. auch LEP Bayern).
- /// **Keramik:** nicht zulässig (vgl. auch LEP Bayern).
- /// **Haushaltsartikel:** nicht zulässig (vgl. auch LEP Bayern, wonach **Haushaltswaren** innerstadtrelevant sind).
- /// **Heimtextilien:** gemäß Bebauungsplan als „Haus- und Heimtextilien“ eindeutig zulässig.
- /// **Künstliche Blumen / Tanne:** „Blumen“ sind gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig. Der Bebauungsplan unterscheidet nicht zwischen künstlichen und natürlichen Blumen. Jedoch ordnet er das Sortiment Blumen den Baumarktsortimenten zu. Im Baumarkt werden regelmäßig sowohl künstliche als auch natürlich Blumen verkauft. Insofern ergibt sich eine direkte Zulässigkeit gemäß Bebauungsplan.
- /// **Naturtrockenartikel:** Darunter sind getrocknete natürliche Produkte (Pflanzen, Sämereien etc.) zu verstehen. Diese sind gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.
- /// **Korb- / Flechtwaren:** Gemäß Bebauungsplan sind „Holz-, Korb- und Korkwaren“ ausdrücklich zulässig. Bei Flechtwaren (aus Weidenholz) handelt es sich ebenfalls um Holzwaren.
- /// **Metallwaren:** Der Bebauungsplan lässt diese Sortimente als „Holz- und Eisenwaren“ ausdrücklich zu.
- /// **Holzwaren:** s. o.; ausdrücklich im Bebauungsplan zugelassen.

- /// **Dekofiguren:** Dekofiguren können aus unterschiedlichen Materialien (Holz, Metall etc.) gestaltet sein. Eine eindeutige Zuordnung zu den Begriffen aus dem Bebauungsplan ist zwar nicht möglich, sachlogisch gehören Dekoartikel jedoch zum ausdrücklich zulässigen Einrichtungsbedarf. Dekoartikel ergänzen Einrichtungsgegenstände (z. B. Schrank, Regal, Tisch). Diese sind als Möbel ausdrücklich zulässig. Außerdem sind sie als „Holz-, Korb-, Korkwaren“ bzw. „Metallwaren“ ebenfalls ausdrücklich zulässig (vgl. auch Außenhandelsstatistik, wonach zu Holzwaren u. a. Holzrahmen, Kistchen, Statuetten und andere Ziergegenstände aus Holz sowie Holzwaren zur Verwendung bei Tisch oder in der Küche gehören). Es liegen somit mehrere Hinweise vor, dass Dekoartikel gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig sind.
- /// **Dekostoffe:** als „Haus- und Heimtextilien“ lt. Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.
- /// **Deko sonstiges:** s. o.; somit zulässig.
- /// **Stein, Sand, Granulat:** Diese Artikel dienen der Dekoration und sind baumarkttypisch. Als „Baustoffe“ sind sie gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.
- /// **Verpackungsmaterialien** bestehen überwiegend aus Papier. Diese sind als „Papierwaren“ im Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.
- /// **Bänder:** Bänder werden sachlogisch in Verbindung mit Papierwaren, Schul- und Büroartikeln angeboten und sind demnach gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.
- /// **Möbel (Indoor und Outdoor):** Als „Möbel“ gemäß Bebauungsplan zulässig.
- /// **Bodenbeläge:** Als „Teppiche und andere Bodenbeläge“ ausdrücklich gemäß Bebauungsplan zulässig.
- /// **Elektrische Beleuchtung:** Als „Leuchten“ gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.
- /// **Deko-Bastelregal:** Sachlogisch sind Deko- und Bastelartikel dem Schreibwaren- und Büroartikelbereich zuzuordnen. Als solche sind diese gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.
- /// **Duftartikel:** Duftartikel sind gemäß Bebauungsplan nicht eindeutig zuzuordnen. Die Außenhandelsstatistik ordnet Duftartikel dem Kapitel 33: „Ätherische Öle und Resinoide; zubereitete Riech-, Körperpflege- oder Schönheitsmittel“ zu. Damit ist eine eindeutige Zuordnung zu „Drogerieartikeln“ gegeben, die gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen sind.
- /// **Körperpflegeartikel:** Als „Drogerieartikel“ gemäß Bebauungsplan zulässig.
- /// **Nahrungs- und Genussmittel:** Als „Nahrungsmittel und Tabakwaren“ gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.
- /// **Baumschmuck aus Glas:** Keine eindeutige Zuordnung gemäß Bebauungsplan, jedoch eine sachlogische Zuordnung zu Glas, das auch gemäß LEP Bayern innerstadtrelevant ist. Damit nicht zulässig.

- /// **Bücher:** nicht zulässig.
- /// **Spielwaren:** nicht zulässig.
- /// **Karten:** Als „Papierwaren, Zeitschriften, Zeitung, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel“ gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.
- /// **Kalender:** Als „Kalender“ ausdrücklich zulässig.
- /// **Modeaccessoires:** Keine eindeutige Zuordnung. Die Zuordnung kann jedoch zu Uhren und Schmuck oder Bekleidung (vgl. auch LEP Bayern) vorgenommen werden. Damit nicht zulässig.
- /// **Frischblumen:** Als „Blumen“ gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.
- /// **Bilder:** Nicht unmittelbar der Terminologie des Bebauungsplanes zuzuordnen. Bilder können jedoch als Untersortiment sachlogisch Einrichtungsgegenständen zugeordnet werden. Diese sind als „Möbel“ gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässig. Die Außenhandelsstatistik ordnet Bilder dem Kapitel 49 (Bücher, Zeitungen, Bilddrucke und andere Erzeugnisse des grafischen Gewerbes; hand- oder maschinengeschriebene Schriftstücke und Pläne) zu. Damit können Bilder auch der gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zugelassenen Kategorie „Papierwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel“ zugeordnet werden. Es liegen somit mehrere Hinweise vor, dass Bilder gemäß Bebauungsplan zulässig sind.
- /// **Büromaterial:** Als „Schul- und Büroartikel“ gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen.
- /// **Ipuro:** Dabei handelt es sich um Duftstoffe. Diese können eindeutig den „Drogerieartikeln“ (s. o.) zugeordnet werden und sind daher gemäß Bebauungsplan zulässig.

Die Detailzuordnung der Sortimente von DEPOT zeigt deutlich, dass der ganz überwiegende Teil der Sortimente gemäß Bebauungsplan zulässig ist. Als einzig größere Sortimentsgruppe, die gemäß Bebauungsplan nicht zulässig ist, ist der Bereich Hausrat (Glas, Keramik, Haushaltsartikel) hervorzuheben. Dieser umfasst bei DEPOT einen Flächenanteil von 20 %.

Ebenfalls nicht zulässig sind folgende Einzelartikel:

- /// Baumschmuck aus Glas
- /// Bücher
- /// Spielwaren
- /// Modeaccessoires.

Dabei handelt es sich jedoch um klassische Randsortimente, die nur sehr ausschnittsweise bzw. in einer stark spezialisierten Form angeboten werden. So bietet DEPOT z. B. kein umfassendes Buchsortiment an, sondern auf max. 4,4 m² ein spezialisiertes Sortiment aus Kochbüchern und

Geschenkbüchern. Eine Vergleichbarkeit mit einer Buchhandlung ist nicht gegeben. Ebenso werden bei Spielwaren nicht reguläre Sortimente (z. B. Lego, Playmobil) angeboten, sondern vereinzelte (Baby-)Spielwaren, die ebenfalls eher dekorativen Charakter haben. Diese Spezialsortimente sind jeweils nur auf max. 1 % der Fläche angeboten und spielen insgesamt eine zu vernachlässigende Rolle. Vergleichbare Artikel werden im Rahmen von Aktionswaren auch in jedem Lebensmittelmarkt, in Baumärkten, in Möbelhäusern usw. angeboten. Eine Überschneidung mit innerstädtischen Fachhandelsanbietern kann ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass lediglich der Bereich Hausrat mit 20 % der Verkaufsfläche von DEPOT den innenstadtrelevanten Sortimenten zugeordnet werden kann. Insgesamt handelt es sich dabei um 88,5 m² Verkaufsfläche.

3. Bezugnahme zum Gesamtvorhaben

Bezugnahmen auf das Gesamtvorhaben müssen sich an der Gesamtverkaufsfläche des Retti-Centers orientieren. Diese beträgt nach Angaben des Antragstellers 3.428,42 m². Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung berühren Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, die Grundzüge der Planung nicht. Zur Beurteilung wird bei einer teilweisen Änderung einer im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart der Bezug zum gesamten Gebiet des Bebauungsplans hergestellt (vgl. Beschluss des BVerwG vom 05.03.2000, AZ. 4 B 18.00).

Wie oben herausgearbeitet wurde, sind folgende Warengruppen gemäß Festsetzung des Bebauungsplans nicht zulässig:

/// Glas, Keramik, Haushaltsartikel:	88,5 m ²
/// Baumschmuck aus Glas	4,4 m ²
/// Bücher:	4,4 m ²
/// Spielwaren:	4,4 m ²
/// Modeaccessoires:	4,4 m ²
/// Summe:	106,1 m².

Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche von 3.428,42 m² entspricht dies einem Anteil von 3 %. Damit handelt es sich eindeutig um einen untergeordneten Teil, der die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan zielt auf eine Sicherung der stadtteilbezogenen Nahversorgung in Ansbach. Wenn 3 % der Gesamtverkaufsfläche nicht der Nahversorgung dienen, sind davon Grundzüge der Planung nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um typische Randsortimente, wie sie in praktisch allen einzelhandelsbezogenen Bebauungsplänen bzw. Vorhaben üblich sind.

4. Verhältnis von Kern- und Randsortiment

Ausgehend von der Sortimentszuordnung müsste nach fachlichen Kriterien geprüft und bewertet werden, inwieweit beim Angebot der Filiale DEPOT zulässige Sortimente und hierzu typische Nebensortimente vorliegen. Eine Beschränkung dergestalt, dass Ansiedler über lediglich ein zulässiges Kernsortiment verfügen dürfen, lässt sich dem Bebauungsplan nicht entnehmen. Dagegen spricht auch die in der Begründung des Bebauungsplans bereits angelegte Ansiedlung eines Geschäftes mit mehreren zulässigen Sortimenten.

Das Kernsortiment des geplanten DEPOT-Marktes besteht aus Einrichtungsgegenständen. Im Hinblick auf die Einzelsortimente nehmen Möbel den mit Abstand größten Flächenanteil ein. Darum herum gruppieren sich weitere Einrichtungsgegenstände wie Heimtextilien, Dekoartikel usw., die gemäß Bebauungsplan sämtlich zulässig sind. Als Rand- oder Nebensortimente, die gemäß Bebauungsplan ausdrücklich nicht zulässig sind, wurden Glas, Keramik, Haushaltsartikel und Bücher, Spielwaren, Modeaccessoires identifiziert. Hinzu kommen Spezialsortimente wie Baumschmuck aus Glas. Das Gesamtkonzept des Anbieters DEPOT dreht sich rund um das Thema „Einrichten“. Hierauf konzentriert sich das Kernsortiment. Die Nebensortimente Glas, Keramik und Haushaltsartikel ergänzen den Einrichtungsbedarf inhaltlich. Vergleichbare großflächige Konzepte wie IKEA verdeutlichen dies. Neben einem umfangreichen Möbelsortiment werden ergänzend hierzu Glas, Keramik und Haushaltsartikel angeboten. Es liegt somit eine inhaltliche Zuordnung der Nebensortimente zum Kernsortiment ausdrücklich vor. Sowohl inhaltlich (Zuordnung von Glas, Porzellan etc. zu Möbeln) als auch faktisch (vgl. Randsortimente in jedem typischen Möbelmarkt) liegt somit eine Verknüpfung von Haupt- und Nebensortimenten vor.

5. Randsortimente bei den bereits genehmigten Nutzungen

Dass nach dem Bebauungsplan typische Nebensortimente zu zulässigen Sortimenten zulässig sein sollen, ergibt sich zwar nicht explizit aus den Festsetzungen des Bebauungsplans, jedoch durch Nennung der geplanten Ansiedlungen in seiner Begründung. Die Planung eines Vollsortimentsmarktes und eines Drogeriemarktes impliziert insoweit auch den Verkauf an sich ausgeschlossener zentrenrelevanter Produkte. So erklärt sich, warum bereits vor Ort u. a. solche Artikel verkauft werden, die einem nach dem Bebauungsplan eigentlich unzulässigen Sortiment unterfallen, ohne dass bei der Genehmigung des Retti-Centers eine Befreiung erteilt worden ist.

Tatsächlich wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Lebensmittelvollsortimenter (tegut), ein Biomarkt (denn's) und ein Drogeriemarkt (Rossmann) angesiedelt. Alle diese Märkte verfügen über z. T. erhebliche Randsortimentsanteile:

- /// **tegut:** Der Lebensmittelmarkt besteht aus dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und Randsortimenten, die sich auf Drogerieartikel, Tiernahrung, Zeitungen, Zeitschriften etc. konzentrieren. Insbesondere umfasst der tegut-Markt aber auch eine Hausratenteilung, die gemäß Bebauungsplan nicht zulässig wäre.
- /// **denn's:** Neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel verfügt der Biomarkt ebenfalls über Randsortimente im Bereich Drogeriewaren.

- /// **Drogeriemarkt Rossmann:** Speziell der in Ansbach angesiedelte Rossmann-Markt verfügt über einen umfangreichen Katalog an Nebensortimenten, der weit über das Kernsortiment hinausgeht. Hierzu zählen Bücher, Schreibwaren, Haushaltswaren, Tierfutter, Heimwerkerbedarf, Klein elektroartikel, Fotobedarf usw. Rossmann präsentiert sich quasi als Kleinkaufhaus mit einer außergewöhnlich umfangreichen Sortimentspalette. Neben den o. g. Randsortimenten kommen außerdem Getränke (inkl. Wein) und saisonal wechselnde Sortimente hinzu, die praktisch alle denkbaren Warengruppen umfassen (z. B. reichen die Artikel im Tchibo-Regal von Bekleidung über Schmuck und Haushaltswaren bis zu Sportgeräten). Zahlreiche, z. T. wechselnde Einzelhandels sortimente wie Bücher, Fotoartikel, Haushaltswaren, Bekleidung sind gemäß Bebauungsplan nicht zulässig. Rund 40 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf Nebensortimente, die nicht den Drogerieartikeln im engeren Sinn zugerechnet werden können.

Damit zeigt sich deutlich, dass bereits die bestehenden, genehmigten Betriebe am Standort Retti-Center neben ihrem Kernsortiment ein umfangreiches Rand- bzw. Nebensortiment aufweisen. Hierfür wurden weder Auflagen im Bebauungsplan oder der Baugenehmigung vorgenommen noch wurden Befreiungen erteilt.

6. Auswirkungen in Ansbach

Weiterhin wäre im Rahmen der ergänzenden Begutachtung die bereits angestellte fachliche Einschätzung zu den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu präzisieren, um eine Beurteilung zu ermöglichen, ob die Schwelle einer Gefährdung dieses Bereichs erreicht würde. Die höchstrichterliche Rechtsprechung zieht als Kriterium für die Feststellung von Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich den zu erwartenden Kaufkraftabfluss heran; soweit hierfür marktgutachterlich u. a. auf die Größe von Verkaufsflächen abgestellt würde, wäre dies ein taugliches Kriterium, soweit zur Quantifizierung auf die Größe der bestehenden Verkaufsfläche der gesamten Branche im betroffenen zentralen Versorgungsbereich als Bezugsrahmen abgestellt wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, AZ. 4 C 7/07). Für die Annahme derart schädlicher Auswirkungen müsste eine gesicherte Tatsachenbasis bestehen; es wäre nicht ausreichend, dass sie lediglich möglich erscheinen.

Um die entsprechende Tatsachenbasis herzustellen, wurde im August 2016 eine Erfassung der fraglichen Sortimente in der Stadt Ansbach durchgeführt. Daraus geht deutlich hervor, dass die entsprechenden Sortimente zwar formal als innenstadtrelevant deklariert werden, faktisch aber überwiegend außerhalb der Innenstadt von Ansbach angesiedelt sind.

Die räumliche Abgrenzung der Innenstadt von Ansbach ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ansbach (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Aktualisierung 2015, Abschlussbericht Seite 41). Das Einzelhandelskonzept unterscheidet dabei zwischen der historischen Altstadt im engeren Sinn und dem Brücken-Center. Letzteres gehört zwar formal zur Innenstadt, nimmt jedoch eine Sonderfunktion sowohl hinsichtlich der Lage als auch hinsichtlich der Betriebstypenstruktur und der Dimensionierung ein.

In diesem Zusammenhang ist v. a. das Sortiment Glas, Keramik, Haushaltsartikel zu untersuchen. Hierbei entfallen lediglich 10 % des derzeitigen Verkaufsflächenbestandes auf die Altstadt von Ansbach. Bei einer qualitativen Betrachtung ist außerdem hinzuzufügen, dass entsprechende Artikel lediglich bei den Billiganbietern (Euroshop in der Neustadt und T€Di in der Maximilianstraße) in nennenswertem Umfang vorhanden sind. Weitere Anbieter sind Gebrauchtwarenhändler wie der Rote Kreuz-Laden am Martin-Luther-Platz oder der Kolping-Schnäppchenmarkt in der Würzburger Straße. Ein Fachgeschäft im engeren Sinn ist in der Altstadt nicht vorhanden. Bereits aus dieser qualitativ-quantitativen Betrachtung der konkreten Wettbewerbssituation lässt sich ableiten, dass tatsächliche Auswirkungen der Ansiedlung von DEPOT an der Rettistraße im Hinblick auf die Altstadt auszuschließen sind. Die Hauptwettbewerber hingegen befinden sich an Standortlagen außerhalb der Innenstadt von Ansbach. An erster Stelle ist hier das Einrichtungshaus Pilipp in der Adalbert-Pilipp-Straße zu nennen. Hier werden auf über 1.000 m² entsprechende Randsortimente angeboten. Ebenfalls Sortimentsüberschneidungen sind mit den drei Edeka-Märkten in Ansbach, v. a. dem Kaufland-Standort und dem Rewe-Standort vorhanden. Diese fünf Lebensmittelmärkte verfügen jeweils über ein branchentypisches Randsortiment bei Haushaltswaren, das z. T. größer ist als bei DEPOT. Alle fünf Lebensmittelmärkte befinden sich jedoch außerhalb der Innenstadt von Ansbach. Weitere Überschneidungen sind mit dem Anbieter Dänisches Bettenlager (Meinhardswindener Straße) und auch mit dem OBI-Baumarkt zu nennen. Alle diese Standortlagen befinden sich außerhalb der Innenstadt von Ansbach.

Der Vollständigkeit halber ist auf das Brücken-Center einzugehen. Hier befinden sich in größerem Umfang entsprechende Randsortimente bei real (340 m²) und bei dem Anbieter S-Kultur (ca. 300 m²). Der Anbieter S-Kultur ist das einzige Fachgeschäft für Haushaltswaren in Ansbach. Das Brücken-Center kann jedoch als stabile Fachmarktlage eingestuft werden. Vorschädigungen wie z. T. in der Altstadt sind hier nicht vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im formal innenstadtrelevanten Sortimentsbereich Glas, Keramik, Haushaltsartikel die Überschneidungen mit den Standortlagen außerhalb der Innenstadt (v. a. Möbelhaus Pilipp) dominieren. Tatsächliche Sortimentsüberschneidungen mit der Altstadt sind praktisch nicht vorhanden, lediglich im Brücken-Center befindet sich ein Fachgeschäft. Allerdings ist bei der Bewertung der Auswirkungen auch die entsprechende Verkaufsflächenrelation insgesamt zu berücksichtigen. Einem Gesamtbestand bei Glas, Keramik, Haushaltsartikeln i. H. von aktuell 2.645 m² steht eine geplante Verkaufsfläche bei DEPOT i. H. von 88,5 m² gegenüber. Dies entspricht 3,3 % der Gesamtverkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich in Ansbach. Damit handelt es sich bei der entsprechenden Fläche bei DEPOT um eine stark untergeordnete Größenordnung, die in keinem Fall negative städtebauliche Auswirkungen i. S. der o. g. Rechtsprechung des BVerwG nach sich ziehen würde.

Eine ähnliche Bewertung ergibt sich im Übrigen auch bei sonstigen Sortimenten. Exemplarisch wurde in folgende Tabelle der Bereich Dekoartikel und der Bereich Bilder aufgenommen. Obwohl

im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt bereits nachgewiesen wurde, dass diese Artikel formal im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind, zeigt auch hier der Verkaufsflächenvergleich, dass einerseits die DEPOT-Ansiedlung nur einen marginalen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in Ansbach einnehmen wird und andererseits die Hauptwettbewerber außerhalb der Innenstadt angesiedelt sind. So sind bei Dekoartikel und Bildern jeweils 80 % der entsprechenden Verkaufsfläche in den Gewerbegebieten angesiedelt. Lediglich rd. 20 % der Verkaufsflächen entfallen auf die Innenstadt.

Tabelle 2: Verteilung der Verkaufsflächen in Ansbach

Sortiment	Altstadt		Brücken-Center		außerhalb Innenstadt		Summe	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Glas, Keramik, Haushaltsartikel	275	10	670	25	1.700	65	2.645	100
Deko-Artikel	113	19	20	3	452	77	585	100
Bilder	15	17	-	-	120	83	145	100

GMA-Erhebung 2016

7. Gesamtstädtische Erweiterungspotenziale

Schließlich wäre das Ergebnis vom Gutachter erneut auch in die gesamtstädtischen Erweiterungspotenziale einzupassen und zu beurteilen, ob ein ausreichendes Potenzial für das Vorhaben in diesem Kontext besteht.

Aus der konkreten Zuordnung der Einzelsortimente wurde deutlich, dass lediglich bei Glas, Keramik, Haushaltsartikeln zentrenrelevante Sortimente in gewissem Umfang gemäß Bebauungsplan nicht zulässig sind. Dieses Sortiment umfasst jedoch lediglich insgesamt 88,5 m². Im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Ansbach bedarf dies einer Einordnung. Hierzu kann das aktuelle Einzelhandelsentwicklungskonzept (Stand: April 2015) herangezogen werden:

- // Die im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchgeführte Verbraucherbefragung zeigt deutlich, dass weitere Spezial- und Fachgeschäfte von den Verbraucher gewünscht werden, namentlich wird dabei auch ein Haushaltswarengeschäft genannt (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015, Seite 11).
- // Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 wird ermittelt, dass die Kaufkraftbindung im Bereich Hausrat, Glas, Porzellan lediglich 84 % beträgt (vgl. Seite 26). Entsprechend wird ein zusätzliches Bindungspotenzial von 0,5 Mio. € (vgl. Seite 30) bzw. ein flächenbezogenes Entwicklungspotenzial von 220 m² im Bereich Hausrat, Glas, Porzellan ausgewiesen (vgl. Seite 35). An der Rettistraße entstehen lediglich 88,5 m², so dass auch für eine weitere

fachgeschäftsbezogene Ansiedlung Entwicklungspotenzial in diesem speziellen Sortimentsbereich verbleibt.

- Auch im Möbel- und Einrichtungsbedarf sieht das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Ansbach (vgl. S. 34) noch umfangreiche Entwicklungspotenziale i. H. von 5.340 m² vor. Somit fügt sich auch das Kernsortiment des Vorhabens in die Gesamtkonzeption der Stadt Ansbach ein.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass ein Umfang von 88,5 m² im Bereich Hausrat, Glas, Porzellan vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Situation in Ansbach keine nachweisbaren negativen Auswirkungen haben wird. Weder werden bestehende Strukturen beeinträchtigt noch werden maßgebliche Entwicklungspotenziale an anderer Stelle beeinträchtigt.

8. Fazit

Die Ansiedlung eines Fachmarktes für Wohnaccessoires (konkret der Fa. Depot) entspricht bezüglich der Nutzungen weitestgehend den Vorgaben des einschlägigen Bebauungsplanes an der Rettistraße. Die textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Sortimente stimmen zu rd. 80 % mit den Flächenanforderungen der Fa. Depot überein. Größere Abweichungen ergeben sich lediglich auf 88,5 m² Verkaufsfläche, die gemäß Sortimentsliste der Fa. Depot auf den Bereich Hausrat, Glas, Porzellan entfallen. Diese 88,5 m² sind vor dem Hintergrund des Gesamtprojektes und in Relation zur entsprechenden Verkaufsflächenausstattung der Stadt Ansbach unbedeutend. Konkrete negative Auswirkungen lassen sich daraus nicht ableiten. Insofern sind auch keine Grundzüge der Planung tangiert. Die Festsetzungen im Rahmen des Sondergebietes sollen dazu dienen, negative Auswirkungen des Vorhabens an der Rettistraße auf die Innenstadt zu vermeiden. Die geringfügigen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen solche negativen Auswirkungen jedoch nicht erkennen, so dass eine Abweichung auch städtebaulich vertretbar ist.