



<b>AMT:</b>	
<b>Sachgebiet:</b>	6
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2022/212/1
<b>Datum:</b>	13.03.2023

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	23.03.2023	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 13.03.2023  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 13.03.2023  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer:	1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6000

Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen  
Handlungsgrundlage für die Stadtentwicklung

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Das Einzelhandelskonzept (Anlage 1) vom 27.01.2023 wird entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Handlungsgrundlage der Stadtentwicklung und zur Beurteilung und Ausweisung von künftigen Handels- und Gewerbenutzungen herangezogen.

## Sachvortrag:

In der Sitzung am 11.03.2021 hat der Stadtrat die Beauftragung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen (Fortschreibung des Konzeptes von 2012). Der Auftrag ging an das Unternehmen Stadt und Handel aus Dortmund, vertreten durch Herrn Schuder.

Das Einzelhandelskonzept ist in mehrere Leistungsbausteine unterteilt. Neben der Analyse gibt es die Leitlinie, das Konzept, eine Sortimentsliste und Steuerungsleitsätze. Die Erarbeitung erfolgte in mehreren Schritten.

Zunächst wurde eine umfangreiche Analyse des Ist-Standes vorgenommen. Mit der aktiven Beteiligung vom Stadtmarketingverein, vertreten durch Herrn Gimperlein und Herrn Wedde vom Handelsverband Bayern e. V. wurde das Konzept erstellt.

Für die Kitzinger Innenstadt wurde die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) herausgearbeitet. Als inhaltliche Vertiefung des Einzelhandelskonzeptes werden die in Form der „Innenstadtprofilierung“ vorliegenden Entwicklungsempfehlungen für die Kitzinger Innenstadt konkretisiert (Anlage 2). Für die Standorte Dekanatszentrum und Schwalbenhof wurden ergänzende Untersuchungen vorgenommen.

Eine erste umfangreiche Vorstellung im Stadtrat erfolgte am 20.10.2022. Ein Beschluss wurde nicht gefasst. Die noch offenen Fragen wurden, soweit sie in Bezug zum Einzelhandelskonzept stehen, bei der hier vorliegenden finalen Fassung berücksichtigt. Ein Schwerpunkt der Präzisierung waren die Ausarbeitungen zu den Marshall-Heights.

Das nunmehr vorliegende Einzelhandelskonzept ist eine grundlegende und strategische Basis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess. Durch das Bau- und Planungsrecht hat die Stadt die Möglichkeit die Standortwahl, Größe und Nutzungsprofil/Sortimentsstruktur von Handelsunternehmen im Sinne einer gesamtstädtischen Strategie zu steuern.

Folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen liegen den Empfehlungen und Umsetzungsinstrumenten zu Grunde:

1. Planungssicherheit für Kommune und Investoren
2. Stärkung des Innenstadtzentrums (ZVB)
3. Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnortnahen Versorgung \*1
4. Sicherung und Weiterentwicklung bestehender und gewünschter Einkaufslagen \*1

\*1: Punkte 3 und 4 auch unter Berücksichtigung von neuen Entwicklungen.

Die wesentlichen Aussagen des Konzeptes sollen in einer geeigneten Form (ggf. Broschüre) zusammengefasst und veröffentlicht werden. Zudem werden die Ergebnisse im Internet abrufbar sein. So wird gewährleistet, dass die wesentlichen Konzeptinhalte jederzeit für potentielle Investoren zur Verfügung stehen.

### Ergänzter Sachvortrag (nach der Stadtratssitzung vom 09.02.2023)

In der Sondersitzung des Stadtrates am 09.02.2023 wurde das Konzept erneut beraten. Eine Beschlussfassung erfolgte nicht. Zum besseren Verständnis und der Nachverfolgung der Anpassungen zum Konzeptstand 2022 liegt in der Anlage eine gelb gefärbte Konzeptversion bei.

Vor dem Hintergrund der Nachfragen im Stadtrat, insbesondere zu den Marshall Heights, werden hier die wesentlichen Aspekte die zur Anpassung geführt haben, benannt:

Zunächst war auf den Grundsatzbeschluss vom 29.07.2021 zur Errichtung eines Einzelhandelszentrums in den Marshall Heights hinzuweisen. Dieser stadtentwicklungspolitische Wille des Stadtrates ist zu respektieren und im Konzept zu

berücksichtigen.

Konkret waren im Konzept von 2022 u. a. die Aspekte der Verkehrsanbindung an die Marshall Heights für den MIV, ÖPNV, Fahrrad und Fußgehende ausführlicher und kritischer ausgeführt. Das bezog sich auch auf die äußere Erschließung zur B8 (Kreisverkehr).

Zudem wurde im Entwurf von 2022 ausgeführt das es aufgrund der Topografie eine sehr schwierige und teure Projektentwicklung wird.

Diese Ausführungen führten im Stadtrat zur Kritik, dass hier das Einzelhandelskonzept zu weit geht. Insbesondere deshalb, weil das Fragestellungen und Aufgaben sind, die im Rahmen der Projektentwicklung (B-Planverfahren) zu behandeln sind.

Darüber hinaus ist im B- Planverfahren der Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Einzelhandels in den Marshall Heights im Zusammenhang mit der Innenstadt-Entwicklung zu erbringen. Das ist dann möglich, wenn die Planungsabsicht präzisiert und das Planverfahren in den Marshall Heights entsprechend fortgeschritten ist (Größe, Nutzungsprofil, Sortimentsliste).

Vor diesem Hintergrund wurden diese Aussagen im aktuellen Konzept zurückgenommen und drauf verweisen, dass diese Fragestellungen im Rahmen des B-Planverfahrens zu klären sind.

Gleichwohl wurde auf die Auswirkungen einer Einzelhandelsentwicklung in den Marshall Heights hingewiesen. Siehe hierzu die Punkte 6.2.4 mit den 3 Optionen aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept.

Im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept wurden auch die möglichen Auswirkungen auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln thematisiert. Eine diesbezügliche Rückfrage bei den Vertretern der Regierung von Unterfranken wurde entsprechend deutlich beantwortet.

Danach heißt es u. a.; „ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) und Einzelhandelsentwicklungskonzept sind bewährte Werkzeuge um über einen längeren Planungshorizont zielgerichtet Entscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung vorzubereiten. Diese müssen regelmäßig fortgeschrieben werden, insbesondere bei solch gravierenden städtebaulichen Veränderungen wie in Kitzingen. ISEK und Einzelhandelsentwicklungskonzept, mit dem Ziel Stadt- und Ortszentren zu stärken – insbes. durch Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel, sind zwingende Voraussetzung für die Gewährung von Städtebaufördermitteln. Diese Konzepte sind durch Fortschreibungen stets aktuell zu halten v.a. bei solch markanten Entwicklungen wie in Kitzingen – dies sollte aber einer Selbstverständlichkeit sein.“

Ergänzend wurde auf Richtlinie der Städtebauförderung (Nr. 4 + 4.1.1. StBauFR) hingewiesen:

Fördervoraussetzungen:

Allgemeine Fördervoraussetzungen: Die Förderung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme setzt neben der Berücksichtigung von Förderzweck und Förderschwerpunkten voraus, das

die Gemeinde für das jeweilige Gebiet im Regelfall ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufstellt, in dem die Ziele und Maßnahmen dargestellt sind und das den erforderlichen Bezug zur Gesamtentwicklung der Gemeinde hat; diese muss neben der Stärkung von Stadt- und Ortszentren durch Wohnen und Gewerbe insbesondere auch auf eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung ausgerichtet sein.

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Einzelhandelsentwicklungskonzept (liegt bereits vor)
- Anlage 1.1 - Einzelhandelsentwicklungskonzept. Änderungen markiert (liegt bereits vor)
- Anlage 2 - Innenstadtprofilierung (liegt bereits vor)
- Anlage 3 - Stellungnahme\_Handelsverband Bayern
- Anlage 4 - Fragen zum neuen EHK der interfraktionellen Gruppe
- Anlage 5 - Stellungnahme\_Stadtmarketingverein