



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2013/402/1
Datum:	12.12.2013

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	05.12.2013	nicht öffentlich	zur Kenntnisnahme
Stadtrat	12.12.2013	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 12.12.2013	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.12.2013
..... Amtsleitung		 Oberbürgermeister

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 15
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:		

Grundstücksangelegenheit - Information: Abbruch von Gebäuden und Neubau von 2 Fachmärkten an der Mainbernheimer Straße 97b

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Dem mit der Bauvoranfrage vom 25.09.2013 beantragten Abbruch von Gebäuden und der Errichtung von zwei Fachmärkten auf dem Grundstück Mainbernheimer Straße 97 b, Fl.Nr. 6352/1 wird nicht zugestimmt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die entsprechenden planungsrechtlichen Schritte zur Umsetzung des Beschlusspunktes 2 einzuleiten.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Mit dieser Vorlage sollen dem Stadtrat vorab Informationen über ein geplantes Einzelhandelsvorhaben in Kitzingen gegeben werden:

Es liegt dem Stadtbauamt eine Bauvoranfrage (Eingang: 25.09.2013) zum Abbruch von Gebäuden und Errichtung von zwei Fachmärkten auf dem Grundstück Mainbernheimer Str. 97b, Fl.Nr. 6352/1, (Opel-Autohaus Kerschensteiner) vor. Die räumliche Lage kann Anlage 1 und 2 entnommen werden.

Geplant ist dort der Abbruch des bisherigen Autohauses und Neubau eines Gebäudes (1-geschossig) zur Unterbringung von zwei Fachmärkten: ein Bekleidungsgeschäft und ein Drogeriefachmarkt. Dem Antrag beigefügt hat der Bauherr auch eine Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH, München, vom 11.09.2013 (Eingang: 07.10.2013) zur Bewertung hinsichtlich Zulässigkeit als Einzelhandelsstandort (Anlage 3).

Mit der Bauvoranfrage möchten die Antragsteller die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens verbindlich geklärt wissen.

Hinweis:

Da es sich zunächst auch um eine Grundstücksangelegenheit handelt, wird dieser Vorgang hier nichtöffentlich behandelt.

Die abschließende Entscheidung bei einer abzulehnenden Haltung zu dem Vorhaben obliegt dem Verwaltungs- und Bauausschuss.

2. Fachliche Bewertung

Im kommunalen Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Kitzingen (beschlossen durch den Stadtrat am 28.06.2012) wurde der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt abgegrenzt und für diesen Entwicklungsbereiche aufgezeigt. Des Weiteren umfasst das EHK Kitzingen 2012 ein Nahversorgungskonzept, eine Sortimentsliste sowie Ansiedlungsleitsätze für Vorhaben und Erweiterungen im Einzelhandel.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Sonderstandorts E-Center nördlich der Mainbernheimer Straße (B 8). Im Westen grenzt das Betriebsgelände eines Lebensmitteldiscounters (Netto), im Osten ein Kfz-Fachmarkt an. Südlich der Mainbernheimer Straße ist das E-Center mit weiteren Einzelhandelsnutzungen angesiedelt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans in städtebaulich nicht integrierter Lage. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt also nach § 34 BauGB.

Zur fachlichen Einschätzung des Antrags mit Prüfung der Stellungnahme des Büros BBE hat die Verwaltung das Büro Stadt+Handel sowie den Stadtmarketingverein und den Einzelhandelsverband Bayern e.V., Würzburg, um Stellungnahme gebeten. Übereinstimmend kommen alle drei Vertreter zu dem Ergebnis, dass die von der BBE getroffenen Aussagen deutlich widerlegt werden können und das geplante Vorhaben an dem Standort abzulehnen ist.

Näheres ist den Anlagen 3-6 zu entnehmen.

3. Resüme

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da unter Berücksichtigung des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes keine solchen Einzelhandelsnutzungen am geplanten Standort zulässig sein sollen, die auf Grund ihrer Sortimente eine Beeinträchtigung der Innenstadt befürchten lassen und den beschlossenen Ansiedlungsleitsätzen widersprechen.

Zu dem gleichen Ergebnis kommt auch die fachgutachterliche Stellungnahme des Büros Stadt+Handel, das seinerzeit mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt war. Ebenso negativ gegen das Vorhaben sprechen sich der Einzelhandelsverband Bayern e.V., Würzburg, sowie der Stadtmarketingverein aus.

Da es sich um eine Bauvoranfrage handelt, obliegt die abschließende Entscheidung über eine Ablehnung dem Verwaltungs- und Bauausschuss.

Nächste Sitzung des VBA am 24.01.2014.

Anlagen:

- 1-Lageplan
- 2-Luftbild
- 3-Stellungnahme BBE
- 4-S+H_Stellungnahme
- 5-Einzelhandelsverband_Stellungnahme
- 6-Stadtmarketingverein_Stellungnahme