



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	109/2011
Datum:	08.04.2011

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	14.04.2011	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 08.04.2011 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 08.04.2011 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer:	12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

BGV-Nr. 49/2011 - Bauvoranfrage zur Errichtung eines Elektrofachmarktes im Gebiet "Am Dreistock"

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen
2. Der Stadtrat stimmt der Errichtung eines Elektrofachmarktes im Gebiet „Schwarzacher Straße West / Am Dreistock“ unter besonderer Berücksichtigung der Aussagen zur Fortschreibung des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes (2011) nicht zu.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

- a) Am 21.03.2011 (Eingang Bauamt: 22.03.2011) ging bei der Stadt Kitzingen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Elektrofachmarktes ein.

Antragsteller ist die Beck GmbH, Würzburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herr Joachim Beck.

Mit der Bauvoranfrage soll die konkrete Frage geklärt werden, ob das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

- b) Dem Antrag wird eine besondere städtebauliche Bedeutung beigemessen, sodass seine Behandlung und Entscheidung im Stadtrat erfolgt.

2. Planungsrechtliche Einstufung

Das Vorhaben soll errichtet werden auf Flst. Nr. 5062/7, direkt östlich des bestehenden Kaufland-Warenhauses, Am Dreistock; im Gewerbe- und Industriegebiet Schwarzacher Straße West.

Für diesen Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ in der Fassung der 2. Änderung vom 01.04.1999. Dort ist ein Sondergebiet festgesetzt, in dem ausschließlich ein „SB-Warenhaus“ oder ein „Baumarkt mit Gartencenter“ zulässig ist.

Derzeit besteht für das beantragte Vorhaben kein Baurecht, da es diesen Festsetzungen nicht entspricht.

Um Planungssicherheit zu erzielen und eine Genehmigung in Aussicht stellen zu können, müsste der Bebauungsplan geändert werden.

3. Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen

Im Jahr 2010 hat der Kitzinger Stadtrat die Fortschreibung des bisherigen Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Der nun vorliegende Zwischenbericht (zur Stufe 1) wurde mehrheitlich in der Stadtratssitzung am 03.03.2011 gebilligt. Er ist bereits so konkret, dass entsprechend aussagekräftige und fachlich fundierte Aussagen zu einzelnen Standorten sowie Sortimenten in Bezug auf ihre Zentrenrelevanz für Kitzingen darin enthalten sind.

Der Bericht ist daher Bewertungsgrundlage für die Eignung des Standortes.

Herr Beck plant dort die Errichtung eines Elektrofachmarktes mit 1.400 qm Verkaufsfläche, in dem nicht nur sogenannte „weiße Ware“ – also Kühlschränke, Herde usw. – verkauft werden sollen, sondern u.a. auch Multimediaartikel, PC-Hard- und Software, TV-Geräte. Das geplante Sortiment ist aus der beigefügten Liste ersichtlich.

Der Standort „Am Dreistock“ ist lt. Zwischenbericht einer von 5 ergänzenden Standortbereichen, für die jeweils individuelle Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen wurden.¹

Demnach sollen neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten künftig nur noch im Innenstadtzentrum stattfinden. Somit verbleiben für die ergänzenden Standortbereiche, wie das Gebiet „Am Dreistock“, folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Sie sollen dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,

¹ Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen – Entwurfsfassung Zwischenbericht Stufe 1 (Stand: 23.02.2011), Büro Stadt+Handel, Dortmund, S. 135 f.

- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Unter anderem sollte der Standort „Am Dreistock“ unter diesen Aspekten nur begrenzt weiterentwickelt werden.²

Darüber hinaus sind bestimmte Sortimente, die im Elektrofachmarkt angeboten werden sollen, als zentrenrelevant einzustufen und daher ein „K.O.-Kriterium“ für den angedachten Standort.³

Mögliche geeignete Alternativstandort werden im Zwischenbericht genannt und bewertet. Anzumerken ist hier, dass sich diese Standorte jedoch ausschließlich in privater Hand befinden.

4. Resümee

Die Verwaltung empfiehlt, der Bauvoranfrage für einen Elektrofachmarkt am Standort „Am Dreistock“ nicht zuzustimmen.

Zum einen besteht derzeit kein Baurecht für das Vorhaben, eine Änderung des Bebauungsplanes „Schwarzacher Straße West“ wäre erforderlich.

Zum anderen hat die Stadt Kitzingen 2010 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben, um damit nicht nur einen Entwicklungsleitfaden zur Stärkung der Innenstadt zu erhalten, sondern um auch Vorhaben, wie im vorliegenden Fall, rechtlich einzuordnen, zu bewerten und auch Investoren Planungssicherheit geben zu können.

Ergänzend wird für das Vorhaben diesbezüglich auch auf die Stellungnahme des Büros Stadt+Handel vom 01.04.2011 verwiesen (s. Anlagen).

Der vorliegende Zwischenbericht zur Fortschreibung des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes wurde vom Stadtrat am 03.03.2011 mehrheitlich gebilligt. Damit wurde ein klares Bekenntnis zu den darin enthaltenen Aussagen abgegeben. Zudem wird dieses Fachgutachten im Rahmen des Programms Stadtumbau West in erheblichem Anteil finanziell gefördert. Bei einer Abweichung von den Aussagen im Bericht ist eine Kürzung der Mittel zu befürchten, der bisher erbrachte Aufwand wäre in Frage zu stellen.

Anlagen:

- Lageplan
- Nutzungsbeschreibung mit Sortimentsliste
- Stellungnahme des Büros Stadt+Handel per Email

² Ebenda, S. 136

³ Ebenda S. 144 und Begründung zum Landesentwicklungsplan (LEP), Teil B II 1.2.1.2