



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	123/2011
Datum:	21.04.2011

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	05.05.2011	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 21.04.2011 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 21.04.2011 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Henrik Neumann	Zimmer: 12
E-Mail:	henrik.neumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Regionalplanung: Stellungnahme der Stadt Kitzingen zur Errichtung eines IKEA-Homeparks auf der Fläche der Stadt Würzburg

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Finanzausschuss äußert sich innerhalb des eingeleiteten Raumordnungsverfahrens wie folgt:

„Die Stadt Kitzingen bedankt sich für die Beteiligung innerhalb des eingeleiteten Raumordnungsverfahrens. Sie nimmt die dem Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 28.03.2011 beigelegte Anlage zur Kenntnis und weist auf Folgendes hin:

- a. Die Äußerung im Bericht „IKEA Homepark Würzburg – Ansiedlung ergänzender Fachmärkte. Prüfung von Standortalternativen. Darstellung der Auswirkungen auf den Einzelhandel“, dass es sich um eine teilintegrierte Lage mit starker Tendenz zu einer integrierten Lage handelt, kann nicht nachvollzogen werden. Bei dieser Entwicklung handelt es sich um die Erweiterung und Verfestigung eines vom abgesetzten Hauptsiedlungskörper liegenden Areals. Diese stellt sich als punktuelle Siedlungserweiterung in nord-westliche Richtung über die Bundesstraße 19 dar, die bis in jüngere Vergangenheit die deutliche Zäsur zum unverbrauchten Landschaftsraum bildete.
- b. Im o.g. Bericht geäußerte Angaben zu zentrenrelevanten Sortimenten mögen im Wesentlichen fachlich korrekt sein. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch Umverteilungen unterhalb der festgestellten Abschöpfungsquote geeignet sein können, städtebaulich negative Folgen vor allem auf Stadtkernbereiche zentraler Orte zu verursachen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

- a) Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 28.03.2011 (Posteingang 04.04.2011) von der Regierung von Unterfranken darauf hingewiesen, dass innerhalb eines eingeleiteten Raumordnungsverfahrens Gelegenheit zur Äußerung bestehe. Das Raumordnungsverfahren bezieht sich auf die Errichtung eines IKEA-Homeparks in der Stadt Würzburg im Bereich des vorhandenen IKEA-Hauses.
- b) Der Vorhabenträger (IKEA Centre Grundbesitz GmbH & Cie. KG) hat dazu einen Bericht (Datum 14.03.2011) vorgelegt, der die Bezeichnung „IKEA Homepark Würzburg. Ansiedlung ergänzender Fachmärkte. Prüfung von Standortalternativen. Darstellung der Auswirkungen auf den Einzelhandel“ trägt. Angefertigt wurde der Bericht von Jestaedt + Partner, Büro für Raum- und Umweltplanung, Mainz.
- c) Dieser Bericht untersucht 8 potentielle Standorte für diese Ansiedlung in Würzburg auf deren Eignung für diese Entwicklung.
- d) Darüber hinaus werden Angaben zu Umverteilungsprozessen und Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Region, insbesondere auf die zentralen Orte, gemacht.

2. Wesentliche Inhalte des Berichtes

- a) Bei der Erweiterung am Standort sollen etwa 16.000 m² neue Verkaufsfläche entstehen, darunter
 - Möbelfachmarkt 9.700 m²
 - Zoo-Fachmarkt 3.000 m² komplett zentrenrelevantes Sortiment
 - Fahrrad-Fachmarkt 1.700 m² komplett zentrenrelevantes Sortiment
 - Baby-Fachmarkt 1.600 m² davon 50% zentrenrelevantes Sortiment
 - Gastronomie 280 m²
- b) Bei der Untersuchung von 8 Standorten im Stadtgebiet Würzburg kommt der Bericht zu dem Schluss, dass ausgerechnet das direkte Umfeld der vorhandenen IKEA-Ansiedlung am besten geeignet wäre und spricht dabei von einer „teil-integrierten Lage mit Tendenz zu einer integrierten Lage“. Von den übrigen Standorten scheiden laut Bericht 6 völlig aus, eine Fläche käme ggf. noch in Betracht, wäre aber aufgrund von Eigentumsverhältnissen nur bedingt geeignet.
- c) Darüber hinaus vermerkt der Bericht, dass es sich bei dem Vorhaben um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des IKEA-Einrichtungshauses handele.
- d) In die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Orte wurde Kitzingen einbezogen. Dabei konzentrierte sich der Bericht im Wesentlichen auf die zentrenrelevanten Sortimente und kommt zum Schluss, dass in Bezug auf Babybedarf, Fahrradbedarf und Zoobedarf Umverteilungsprozesse deutlich unterhalb der kritischen 10%-Schwelle erwartet werden. Damit wäre die Erweiterung akzeptabel.

3. Stellungnahme der Verwaltung und Empfehlung an den Finanzausschuss

- a) Der dem Beteiligungsverfahren zugrunde liegende Bericht erscheint in Teilen nicht abschließend objektiv. Insbesondere sind die Aussagen
 - Zur Standortauswahl; und
 - Zum räumlich-städtebaulichen Einfügen des Vorhabensaus fachlicher Sicht fragwürdig.
- b) Nachvollziehbar erscheinen die Angaben zu den zu erwartenden Umverteilungsprozessen im zentrenrelevanten Bereich. Die allgemein als kritisch angesehene 10%-Schwelle wird laut Bericht nicht erreicht. Dass diese Schwelle nur ein grober von der Landesplanung vorgegebener Anhaltswert sein kann und dennoch negative Folgen auf andere Versorgungsbereiche erwartet werden können, ist dem Bericht kaum anzulasten.
- c) Deutlich wird, dass von der geplanten Ansiedlung in erster Linie die Stadt Würzburg, hier besonders der Innenstadtbereich, und das direkte Umland Würzburgs betroffen sein werden. Die Stadt Würzburg hat jedoch offensichtlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die zuletzt erfolgte Fortschreibung ihres Zentrenkonzeptes gerade die Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung geschaffen.
- d) Die geplanten Ansiedlungen berühren den Kitzinger Einzelhandel nur in geringem Maße. Gründe sind das einerseits fehlende Angebot an diesen Sortimenten, andererseits die zu erwartenden Umverteilungsprozesse deutlich unter der 10%-„Schmerzgrenze“. Damit verfügt die Stadt Kitzingen über keine rechtliche Handhabe, sich gegenüber dem Vorhaben fundiert kritisch zu äußern.
- e) Der vorgelegte Bericht gibt jedoch Anlass, auf einzelne Äußerungen, wie zur städtebaulichen Integration, zu reagieren. In diesem Fall wurde fachlicher Interpretationsspielraum mehr als überschritten.
- f) Darüber hinaus können auch Umverteilungsprozesse, die deutlich unter dem 10%-Schwellenwert liegen, städtebaulich negative Folgen nach sich ziehen. Dies sollte der Vollständigkeit halber angemerkt werden, ist jedoch wie unter b) beschrieben dem Bericht nicht direkt anzulasten.

Anlagen:

Auszüge aus dem Bericht „IKEA Homepark Würzburg. Ansiedlung ergänzender Fachmärkte. Prüfung von Standortalternativen. Darstellung der Auswirkungen auf den Einzelhandel“ von Jestaedt + Partner, Büro für Raum- und Umweltplanung, Mainz

Anlage 1 – Einzugsgebiet des IKEA Homeparkes

Anlage 2 – Luftbild des Vorhabengebietes