

Handelsverband Bayern e. V., Bahnhofstraße 10, 97070 Würzburg

Herrn
Dipl. Ing. Karl-Heinz Schmidt
Architektur- und Sachverständigenbüro
Schrannenstr. 19
97318 Kitzingen

Geplante Märkteansiedlung / Marshall-Heights

Sehr geehrter Herr Schmidt,

wir danken für Ihre Anfrage und die Unterlagen zur geplanten Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte auf dem Areal der Marshall-Heights. Gern nehmen wir zu dem Vorhaben Stellung.

Vorgesehen ist nach den vorliegenden Informationen die Entwicklung eines Areals an der Levi-Strauß-Straße in der ehemaligen US-Kaserne, um dort ein umfassendes Lebensmittel- und Drogerieangebot für das zukünftige Wohngebiet, nahegelegene Wohnsiedlungen, Stadtteile und Umlandgemeinden anzusiedeln. Dabei sollen ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.800 Quadratmetern, ein Bio-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 Quadratmetern, ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.400 Quadratmetern und ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 Quadratmetern entstehen. Der Projektentwickler sieht dabei vollständige Neuansiedlungen vor, so dass es sich um zusätzliche Verkaufsflächen handeln wird und beispielsweise nicht um eine Standortoptimierung bestehender Anbieter.

Die Schaffung eines Nahversorgungsangebotes im Zuge der Entwicklung eines neuen Wohngebietes/Stadtteils ist dem Grunde nach sinnvoll und begrüßenswert; zu betrachten ist dabei allerdings auch, welche Auswirkungen das Ansiedlungsvorhaben – v. a. in seiner geplanten Dimensionierung – auf bestehende Versorgungsstrukturen haben wird. Insbesondere mit Blick auf den Nahversorgungsstandort Siegfried-Wilke-Straße müssen wir eine kritischere Haltung als beispielsweise der Stadtmarketingverein einnehmen, da aufgrund der projektierten Verkaufsfläche, des gleichartigen Sortiments und der räumlichen Nähe negative Auswirkungen nicht auszuschließen sind.

Bezirksgeschäftsführung

Volker Wedde

Telefon 0931 35546-12

Telefax 0931 17127

E-Mail wedde@hv-bayern.de

Inge Bormann

Assistenz

Telefon 0931 35546-15

Telefax 0931 17127

E-Mail bormann@hv-bayern.de

Würzburg, den 28.05.2021

Hausanschrift
Handelsverband Bayern e. V.
Bezirk Unterfranken
Bahnhofstraße 10
97070 Würzburg

Telefon 0931 35546-0
Fax 0931 17127

unterfranken@hv-bayern.de
www.hv-bayern.de

gesetzlich vertreten durch
den Präsidenten

Vereinsregister des
Amtsgerichts München
Registernummer: VR4300

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE 88 7905 0000 0000 1037 05
BIC BYLADEMISWU

Mit Blick auf den aus unserer Sicht engen Ansiedlungsspielraum im Bereich der Nahversorgung begrüßen wir es deshalb, dass sich das Bauamt um eine fachgutachterliche Stellungnahme des Stadtplanungsbüros *Stadt + Handel* zur Bewertung der Verträglichkeit bemüht.

Zudem kann sich der Beschluss des Stadtrates zur Überarbeitung des Zentrenkonzepts „bezahlt machen“: Die geplante Ansiedlung würde den momentan geltenden Empfehlungen in wesentlichen Bereichen widersprechen, da z.B. zwischenzeitliche Entwicklungen in der Stadt und im Handel nicht berücksichtigt werden konnten. Mit der Neufassung wird es nun aber möglich, die gutachterlichen Aussagen zu überprüfen und ggfls. anzupassen, den geplanten Standort mit diesen abzugleichen, das Vorhaben in die gesamtstädtische Ansiedlungsstrategie einzuordnen und fachlich zu bewerten.

Der Stellungnahme des Stadtmarketingvereins ist zu entnehmen, dass der Projektentwickler einen Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente akzeptiert und unbeplante Flächen keiner Einzelhandelsnutzung zuführen möchte. Wir halten es für erforderlich, dies in die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzubringen, um den vorgesehenen Ansiedlungszuschnitt abzusichern und ein wichtiges Steuerungsinstrument für den Stadtrat zu erhalten.

Wie schon in unserer Stellungnahme zu Etwashausen ausgeführt, sollte die Stadt der Erhaltung der Rossmann-Filiale im Zuge der Bauleitplanung besonderes Augenmerk schenken, da sie aufgrund ihrer frequenzschaffenden Wirkung nach wie vor ein wichtiger und keineswegs mehr selbstverständlicher Akteur für die Innenstadt ist. Auch in den Marshall Heights würde die geplante Drogerie durch Größe und Umsatz rechnerisch nahe an der zulässigen Abschöpfung liegen, was den Verbleib des innerstädtischen Anbieters – mit Blick auf das außerhalb bereits bestehende und neu hinzukommende Angebot – unsicherer machen dürfte (Ergänzender Hinweis vom 1. Juni: Nach neuerer Auskunft soll die Verkaufsfläche der Drogerie nicht 1.200 Quadratmeter, sondern 800 Quadratmeter betragen). Daher wäre es nach wie vor wichtig, dass Stadt und Filialist an einer Zukunftsplanung und an Möglichkeiten einer Standortaufwertung arbeiten, die das Fortbestehen des Marktes absichern (z.B. Schaffung von Kurzzeitparkplätzen). Auch hierfür wäre die Überarbeitung des Zentrenkonzepts eine sehr gute Gelegenheit.

Eine andere Sichtweise als Projektentwickler und Stadtmarketingverein haben wir auf die weiteren Versorgungsbereiche der Stadt, insbesondere beim Nahversorgungsstandort Siegfried-Wilke-Straße, dem eine andere städtebauliche Qualität zugeordnet wird als den Standorten im Umfeld von Etwashausen. Zur ergänzenden Erläuterung: Die räumliche Distanz zwischen dem in seiner Verkaufsfläche kleiner geplanten Vorhaben in Etwashausen (Stand: August 2020) und den im Umfeld bestehenden Anbietern ist ähnlich groß. Allerdings nehmen die Areale *E-Center* und *Am Dreistock* laut Zentrenkonzept die Funktion von nicht integrierten Sonderstandorten ein; das Angebot an der Siegfried-Wilke-Straße stellt hingegen einen Nahversorgungsstandort dar, der in seiner wichtigen Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Bestand gesichert werden sollte.

Bei einer Durchschnittsbetrachtung benötigt die hinzukommende Verkaufsfläche der Nahversorgung ein Versorgungspotential von rd. 6.900 Menschen, die nur zum Teil aus der neuen Wohnsiedlung mit rund 3.000 bis 3.500 Bewohnern stammen wird. Bereits in der Vergangenheit haben wir die Sichtweise vertreten, dass Kitzingen mit Nahversorgungsangeboten sehr gut ausgestattet ist. Die allgemeinen Größenanforderungen von Neuansiedlungen überschreiten jedoch i.d.R. den eigentlichen Nahversorgungscharakter deutlich, so dass Kaufkraft aus einem weitergehenden Umkreis generiert werden muss; im

Rahmen der Entwicklung der Marshall Heights würde beispielsweise die städtische Gesamtverkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke um 26 Prozent ansteigen, der Einwohnerzuwachs hingegen zwischen 14 und 17 Prozent liegen. Einzurechnen wäre ggfs. noch eine erwartete Bevölkerungsentwicklung im Einzugsbereich der Märkte.

In diesem Spannungsfeld ist es angezeigt, Kundenherkunft und Einkaufsorientierung über die fachgutachterliche Stellungnahme genauer zu untersuchen, um das freie Kaufkraftpotential und die möglichen Umsatzverschiebungen verlässlicher feststellen zu können. Wir gehen davon aus, dass es beim erhöhten Kundenpotential durchaus Überschneidungen aus dem direkten Umfeld zwischen den Marshall Heights und der Siegfried-Wilke-Straße geben wird. Zudem ist aufgrund der vergleichbaren Verkehrsanbindung damit zu rechnen, dass auch die Landkreis-Kunden vornehmlich aus Orten westlich der Stadt stammen, wodurch sich Zielgruppen decken können; ungeklärt ist dabei, ob die Einkaufsorientierung der Menschen ausschließlich Richtung Kitzingen tendiert oder auch andere Standorte aufgesucht werden, die Kaufkraftpotential und -bindung schmälern können (z.B. Kunden aus Theilheim orientieren sich nach Kitzingen und/oder Randersacker).

Der landesplanerischen Einschätzung ist zuzustimmen: Die rechnerischen Abschöpfungswerte liegen beim Nahversorgungsbedarf unter dem Grenzwert von 25 Prozent bzw. von 30 Prozent bei den Drogerie- und Parfümeriewaren als Sortimente des Innenstadtbedarfs; wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass diese Einschätzung eine städtische Bewertung nicht ersetzen kann. Zu beachten ist auch, dass die konsequente Umsetzung der ÖPNV-Anbindung Grundlage sein wird, um die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu erfüllen.

Zusammenfassend sehen wir durchaus die Möglichkeit, das Wohngebiet in den Marshall-Heights mit einem Nahversorgungsangebot zu bereichern. Für eine Beschlussfassung ist es v.a. hinsichtlich der geplanten Größe angeraten, die tiefergehenden Ergebnisse der fachgutachterlichen Stellungnahme und (sofern erforderlich) des neuen Zentrenkonzepts heranzuziehen.

Der Ausschluss der innenstadtrelevanten Sortimente sollte im Rahmen der Bauleitplanung eindeutig erfasst werden, um ein Steuerungsinstrument für die Stadt zu erhalten. In diesem Zusammenhang sprechen wir uns für ein ernsthafte Bemühen der Stadt um das Fortbestehen des vorhandenen Drogeriemarktes aus, der für das Zentrum eine nicht unerhebliche Rolle spielt.

Die gegenwärtige Größe der Gesamtverkaufsfläche von 5.600 Quadratmetern kann aus unserer Sicht leicht zu einer unerwünschten Wettbewerbsintensivierung zwischen den Marshall Heights und insb. dem bestehenden Nahversorgungsstandort an der Siegfried-Wilke-Straße führen.

Gern stehen wir für offen gebliebene Fragen und vertiefende Gespräche jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Volker Wedde