



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2013/066
Datum:	31.01.2013

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	07.02.2013	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 31.01.2013 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 31.01.2013 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer: 12
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:	Beginn:	Ende:

Umbauplanung E-Center an der Markbreiter Straße

Beschlussentwurf:

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt dem Bauvorhaben in der vorgelegten Form, vorbehaltlich einer positiven städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse, zu.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation

Das E-Center ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 53, welcher 1995 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf 9.500 qm begrenzt.

Mit Beschluss vom 21.06.2012 wurde das **kommunale Einzelhandelskonzept** vom Stadtrat verabschiedet. Mit dem Einzelhandelskonzept sollte auch die Unterbringung eines Elektromarktes im Stadtgebiet klar geregelt werden. Im ursprünglichen Konzept waren hierfür nur die Standorte in der Innenstadt (Bürgerbräugelände) sowie Flächen am Hindenburgring West vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass diese Flächen schwer entwickelbar sind und sich im Privateigentum befinden, hat die Stadtverwaltung den bereits vorhandenen Standort an der Marktbreiter Straße (E-Center) als potentiellen Standort für einen Elektronikmarkt mitaufgenommen.

Mit der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes und der Festlegung des Standortes an der Marktbreiter Straße als Potentialfläche für einen Elektromarkt wurden Gespräche mit EDEKA Nordbayern geführt. Ziel von EDEKA ist es den Standort komplett umzuorganisieren und zu sanieren. Ziel der Stadtverwaltung war es, im Planungsprozess möglichst das Non-Food – Sortiment im E-Center maßgeblich zu reduzieren um somit die Auswirkungen auf die Innenstadt zu minimieren. Folgende Maßnahmen resultieren daraus im Wesentlichen (s. Anlagen):

- Die Gesamtverkaufsfläche des E-Centers wird reduziert (von 6070 m² auf 4.155 m²)
- Das E-Center beschränkt sich künftig im Wesentlichen auf die Kernkompetenz des Food-Sortiments,
- Randsortimente wie Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren etc. werden maßgeblich reduziert (s. Anlage 5).
- Der vorhandene Getränkemarkt wird in den E-Center-Markt integriert

Durch die Reduzierung der Flächen im E-Center und die Verlagerung des Getränkemarktes ergibt sich eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 1.695 m² für einen Elektromarkt (s. Anlage 5). Nach Aussagen der EDEKA Nordbayern ist das bereits am 17.01.2013 im Finanzausschuss vorgestellte Sanierungskonzept bereits mit der Hauptgeschäftsführung abgestimmt und soll möglichst noch in diesem Jahr begonnen werden.

3. Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Institutionen

Mit Vorlage des überarbeiteten Konzeptes der EDEKA im Dezember 2012 wurden parallel hierzu das Büro Stadt und Handel, der Handelsverband Bayern, die Regierung von Unterfranken sowie der Stadtmarketingverein um Stellungnahme zum vorliegenden Konzept gebeten. Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen folgende Inhalte (s. auch Anlage):

Stadt und Handel (s. Anlage 9):

„Die geplante Neustrukturierung des E-Centers Kitzingen inkl. einer Verkaufsflächenreduktion von rd. 1.915 m² sowie die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² wurden bezüglich der Empfehlungen und Zielstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen geprüft und bewertet.“

- *Die Neustrukturierung des E-Centers kann grundsätzlich i. S. der Bestandssicherung positiv bewertet werden*
- *Die geplante Reduktion der zentrenrelevanten Verkaufsfläche des E-Centers kann i.S. der Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum grundsätzlich positiv bewertet werden.*
- *Grundsätzlich ist durch die Ansiedlung des Elektrofachmarkts eine Steigerung der Zentralitätskennziffern in den Sortimentsbereichen des Vorhabens zu rechnen.*

- Aufgrund der aktuellen Entwicklungen am Standortbereich Hindenburgring West und der kurz- bis mittelfristig nicht gegebenen Entwicklungsoptionen des innerstädtischen Potenzialstandorts Bürgerbräu, stellt der Standortbereich derzeit die einzige kurz- bis mittelfristig erkennbare Ansiedlungsoption für einen Elektronikfachmarkt dar.
- Gleichwohl werden hierdurch die Entwicklungsoptionen des Innenstadtzentrums eingeschränkt. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in Kitzingen sind zu erwarten; ob diese jedoch in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen, kann an dieser Stelle nicht bewertet werden und war auch nicht Inhalt der Beauftragung
- Das Vorhaben ist kongruent zu den im LEP Bayern 2006 formulierten Zielen der Landesplanung – mit Ausnahme der Lage in einem städtebaulich nicht integrierten Bereich, wofür jedoch ggf. eine Ausnahme gewährt werden kann.“

Regierung von Unterfranken (s. Anlage 8):

Die Regierung von Unterfranken schließt sich in Ihrer Stellungnahme den Ausführungen des Büros Stadt und Handel an. Landesplanerische Einwände gegen das Vorhaben werden nicht erhoben.

HBE (s. Anlage 6):

„Insgesamt sind wir der Auffassung, dass das ehemalige Bürgerbräugelände zwar ein hervorragender Handelsstandort wäre, jedoch aufgrund der umfangreichen Aufgabenstellung einer kurzfristigen Nutzung nicht zugeführt werden kann.

Für eine weitere Begleitung schlagen wir vor, die genaue Verkaufsfläche und die Verteilung auf die einzelnen Segmentgruppen in Erfahrung zu bringen. Denn folgende Fragestellungen wären aus unserer Sicht noch zu prüfen und könnten im Rahmen einer Verträglichkeitsbewertung konkret bearbeitet werden:

- Zum einen meinen wir, dass im Bereich der Telekommunikation ein Flächenmaß gefunden werden sollte, der mit dem bestehenden Anbieter in einem verdrängungsneutralen Verhältnis steht.
- Zum anderen sollten die Anziehungskraft der Fachmarkttagglomeration und die erwarteten Auswirkungen auf die Innenstadt betrachtet werden. Durch den steigenden Angebotsmix steigt auch die Attraktivität, dass dadurch u. U. in seiner Gesamtheit problematische Umsatzzumlenkungen zu Folge haben könnte. Dieser Befürchtung des Handelsgutachtens sollte ernsthaft Rechnung getragen werden.
- Ferner halten wir es für erforderlich, die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um ein weiteres Wachstum des Areals zu unterbinden.“

Stadtmarketingverein (s. Anlage 7):

„Nachdem jedoch im Bürgerbräu-Areal kurzfristig keine Entwicklung abzusehen ist und im Bereich Hindenburgring West der Gebäudebestand genutzt ist sowie Freiflächen nicht zur Verfügung stehen, bewerten wir die Umbaupläne des E-Centers Kitzingen positiv.

Insbesondere die Reduzierung bzw. der Wegfall zentrenrelevanter Sortimente wie Bekleidung, Haushaltswaren, Spielwaren etc. wird seitens des Stadtmarketing-Vereines begrüßt. Diese Entwicklung führt zur Stärkung der Innenstadt und bietet die Chance für Neuansiedlungen in integrierter Lage. Im Rahmen der Bauleitplanung sollten die Voraussetzungen für die Umgestaltung des E-Centers und die Integration des Elektrofachmarktes geschaffen und gleichzeitig Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.“

4. Würdigung der Einwände und Weiteres Vorgehen

Im Ergebnis wird das Umbauvorhaben seitens der Fachbehörden als grundsätzlich möglich erachtet. Wesentliche Bedenken bestehen hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die Innenstadt im Sinne von Umsatzeinbußen, welche aber derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden können. Desweiteren wird die Notwendigkeit gesehen, ein weiteres Wachstum des Areals vor diesem Hintergrund zu unterbinden und vor allem zentrenrelevante Sortimente soweit notwendig zu begrenzen.

Seitens der Stadtverwaltung wurde dieser Standort gezielt vorgeschlagen, da eine Entwicklung auf dem Bürgerbräugelände derzeit nicht absehbar ist, zudem wäre hier die Parkplatzsituation ein schwer lösbares Problem. Eine Entwicklung im Bereich des Hindenburgrings West ist aufgrund der Eigentumssituation und der bestehenden Nutzungen ebenfalls schwierig. Zudem liegt das E-Center in unmittelbarer Nachbarschaft des einwohnerstärksten Stadtteils Siedlung und des Stadtteils Etwashausen und ist nur durch den Main von der Innenstadt getrennt. Der Standort ist daher gut erreichbar, zentral gelegen und könnte als teilintegriert angesehen werden. Durch die Ermöglichung eines attraktiven Elektromarktes wird das Mittelzentrum Kitzingen in seiner Versorgungsfunktion und Zentralität gestärkt. Zum anderen bestehen in der Kitzinger Innenstadt derzeit nur begrenzte Angebote im Elektronikbereich. Im Rahmen der Vorabstimmungen wurde hoher Wert darauf gelegt, dass die derzeit bestehenden zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen der Umbaumaßnahmen im E-Center soweit möglich reduziert werden (s. Anlage 5).

Da die Auswirkungen des Bauvorhabens in der Gesamtheit noch nicht beurteilt werden können, soll die städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse überprüft werden. Diese Analyse ermittelt die Umsatzerwartungen des geplanten Projektes und bewertet anschließend die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt). Hierbei werden mögliche Umsatzverluste bei bestehenden Betrieben berücksichtigt. Daraus ergibt sich dann die städtebauliche Verträglichkeit. Die Ergebnisse der Analyse sollen die Grundlage für das Baugenehmigungsverfahren bilden.

Mit Fertigstellung dieser Analyse sollen die Fachbehörden nochmals eingebunden werden. Auf Basis eines abgestimmten Konzeptes welches auf die Ergebnisse der Analyse aufbaut, wird das Vorhaben seitens der Stadtverwaltung über ein Baugenehmigungsverfahren ermöglicht. Die Notwendigkeit eines Bauleitplanverfahrens wird aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes und der nach oben begrenzten Verkaufsfläche nicht gesehen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Anschreiben an die Stadt Kitzingen
- Anlage 2 - Planung, Ansichten
- Anlage 3 - Planung, Grundriß
- Anlage 4 - Planung, Modell Westeingang
- Anlage 5 - Planung, Übersicht Flächen
- Anlage 6 - Stellungnahme HBE
- Anlage 7 - Stellungnahme Marketingverein
- Anlage 8 - Stellungnahme Reg. von Unterfranken
- Anlage 9 - Stellungnahme Stadt und Handel