

Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V., Bahnhofstraße 10, 97070 Würzburg

Stadt Kitzingen
Herrn Torsten Fischer
Sachgebietsleiter Stadtplanung
97318 Kitzingen

Bezirksgeschäftsführung

Volker Wedde
Telefon 0931 35546-12
E-Mail wedde@hv-bayern.de

Assistenz
Inge Bormann
Telefon 0931 35546-11
Telefax 0931 17127
E-Mail bormann@hv-bayern.de

Würzburg, 30.10.2013

Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in der Mainbernheimer Straße

Sehr geehrter Herr Fischer,

vielen Dank für Ihre Anfrage zur Errichtung von zwei Fachmärkten mit innenstadt-relevanten Sortimenten an der Mainbernheimer Straße. Gern geben wir Ihnen eine erste Einschätzung aus Sicht unseres Handelsverbandes.

Dabei ist unsere Überzeugung, das intensiv erarbeitete und politisch abgestimmte Einzelhandelskonzept als Entscheidungsgrundlage beizubehalten. Letztlich werden darin wichtige und übergreifende Kernaussagen mit strategischem Charakter für die zukünftige Handelsentwicklung getroffen. Wir stimmen mit der vorliegenden Stellungnahme nicht überein, dass sich die Marktlage in Kitzingen derart verändert hat, dass die Grundsätze nicht mehr aktuell sind und angepasst werden müssen. So akzeptieren wir weiterhin die Aussagen des Einzelhandelskonzepts, bei denen die klare Priorität in der Stärkung und Erhaltung des Innenstadtzentrums und der bestehenden Versorgungsbereiche liegt. Dazu wurden relevante Leitsätze entwickelt, die hier im Rahmen der Ansiedlungspolitik Einfluss nehmen:

- Zentrenrelevanter Handel als Hauptsortiment nur im Innenstadtzentrum.
- Nahversorgungsrelevanter Handel in Innenstadt und Versorgungsbereichen.
- Nicht zentrenrelevanter Handel an Sonderstandorten (u.a. E-Center).

Die Ansiedlungen würden den Leitsätzen grundlegend widersprechen: Die geplanten Sortimente sind zum einen zentrenrelevant. Zum anderen handelt es sich bei dem Gebiet weder um einen innerstädtischen, noch um einen Versorgungsstandort. Daher teilen wir die Auffassung des Gutachters nicht, dass im unbeplanten Innenbereich nur schädliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen und städtische Entwicklungskonzepte weniger maßgeblich seien. Das Einzelhandelskonzept wurde gerade auch dazu erstellt, schädliche Auswirkungen für die Zukunftsfähigkeit Kitzingens bewerten und ggfls. einschränken zu können.

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

Telefon 0931 35546-0
Telefax 0931 17127
E-Mail unterfranken@hv-bayern.de
Internet www.hv-bayern.de

gesetzlich vertreten durch
den Präsidenten

Vereinsregister des
Amtsgerichts München
Registernummer: VR4300

Sparkasse Mainfranken Würzburg
Konto 103 705 BLZ 790 500 00

Grundlage für die Leitsätze ist der Wille zur Erhaltung der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt in der Innenstadt und in den Versorgungszentren durch die Vermeidung von Funktionsverlusten. Diese Funktionsverluste können durch neue Ansiedlungen außerhalb der Entwicklungsbereiche resultieren. Selbstverständlich ist die Sortimentsliste dabei fortwährend auf den Prüfstand zu stellen, wodurch wir beispielsweise in der Frage über den Umzug eines Elektrofachmarktes eine positive Meinung vertreten konnten. In diesem Falle meinen wir jedoch, dass das Erreichen der gesetzten Ziele wesentlich erschwert werden würde. Dies bedeutet für das Areal allerdings keinen Entwicklungsstopp, da es sich für nicht zentrenrelevanten Handel durchaus eignet.

Bei seiner Bewertung stellt der Gutachter auf eine Discountorientierung der Märkte ab, wodurch er z.B. der Umsatzverlagerung aus den Fachgeschäften im Zentrum nur eine untergeordnete Rolle zuordnet. Dieser „Automatismus“ eröffnet sich nicht, da Fachmärkte nicht zwangsläufig im unteren bzw. wettbewerbsneutralen Preissegment arbeiten und wir bei den momentanen Einkaufsgewohnheiten eine solche klare Abgrenzung der Preislagen nicht mehr erkennen. Ohne zusätzliche Informationen über das konkrete Planvorhaben ist eine weitergehende Bewertung nicht möglich.

Die Kenntnis über diese Unwägbarkeit ist schon im Vorfeld von Relevanz, da die baugesetzlichen Grundlagen eine Unterteilung in Betriebsformen und Preislagen nicht kennen. Zusätzlich sollte festgestellt werden, dass die beiden Anbieter mit jeweils 799 Quadratmetern nur einen Quadratmeter unter der Vermutungsregel der Großflächigkeit liegen.

Die gute Bewertung des Makrostandortes ist auf den ersten Blick erfreulich, wirft bei rückläufigen Einwohnerzahlen und zurückgehenden Konsumausgaben im Einzelhandel jedoch die Frage auf, ob der neue Standort in der Lage ist, zusätzliche Kaufkraft für die zusätzlichen Flächen zu generieren und die als optimal eingestufte Zentralität im gut abgeschöpften Marktumfeld zu steigern. Dies ist aus unserer Sicht Voraussetzung, um den Status Quo der Stadt unter den Rahmenbedingungen der demografischen Entwicklung und dem steigenden Wettbewerb im Handel dauerhaft zu sichern.

Aufgrund der heute schon hohen Bedeutung der Stadt bewerten wir dies kritisch, da eine solche Steigerung nur durch eine Umsatzmehrung erreicht werden kann. Die neuen Handelsflächen haben keinen entsprechenden Einfluss auf Arbeitsmarkt, Pendlersaldo und Kaufkraft. Ebenso ist u.a. aufgrund des naheliegenden Oberzentrums eine Erweiterung des Einzugsgebietes unwahrscheinlich.

Drohende Konsequenz der zunehmenden Wettbewerbsintensität ohne Erweiterung des Marktpotentials wäre der Verlust bestehender Anbieter, wodurch der Mehrwert für die Bevölkerung durch Attraktivitätssteigerung und Zusatzangebot von kurzer Dauer wäre.

Diese Gefahr deutet die vorliegende Stellungnahme zumindest an, da es keine Umsatzmehrung bescheinigt, sondern von einer Umsatzverlagerung aus den bestehenden Standorten Kitzingens ausgeht. Für den Drogeriebereich wird schon überschlagsmäßig eine stattliche Kaufkraftabschöpfung von fast 22,5 Prozent berechnet, die in erster Linie aus Kitzingen generiert werden muss.

Im Textilbereich wurde die Flächenleistung mit 1.250 Euro (Umsatz/Flächengröße) niedrig angesetzt. Sie liegt unterhalb der durchschnittlichen Raumeistung für Textil-Fachmärkte. Der angegebene Umsatz von 16,9 Mio. Euro p.a. ergibt unter Berücksichtigung des Pro-Kopf-Verbrauchs für Textilien (501 Euro p.a.) eine rechnerische Kundenzahl von rund 33.700 Menschen. Dies liegt über dem ausgewiesenen Einzugsgebiet, was eine sehr gute, aber dadurch weniger ausbaufähige Abschöpfung bedeutet.

Der autoorientierte Standort an der Mainbernheimer Straße liegt außerhalb der Innenstadt und ist auf kurzem Wege lediglich über eine Brücke über den Main zu erreichen. Ein Mit- und Nebeneinander mit

der Innenstadt kann daher weder fußläufig, noch per ÖPNV oder Individualverkehr hergestellt werden. Letztlich bildet sich auf dem Areal ein umfangreiches Nebenzentrum mit Vollversorger, Discounter, Textil- und Schuhfachmärkten, Bäcker und Apotheke und Drogerie. Auch der Gutachter spricht von einem Verbundstandort mit erheblichen Kopplungspotentialen. Diese Potentiale müssen wie dargestellt aus anderen Kitzinger Standorten abschöpft werden. Durch die weitere Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente entfaltet der Standort eine noch stärkere Sogwirkung, durch die der Kunde von einem Besuch der Innenstadt oder weiteren Versorgungsstandorten abgehalten werden kann.

Letztlich steht die Innenstadt vor großen und nicht leicht zu erfüllenden Herausforderungen. So arbeiten wir beispielsweise seit einigen Monaten mit dem Kitzinger Regionalmanagement zusammen, um uns u.a. mit der Leerstand- und Nachnutzungsfrage zentraler Immobilien zu befassen. Es liegt auf der Hand, dass Ansiedlungen innenstadtrelevanter Sortimente außerhalb des Zentrums die Arbeiten erheblich erschweren, da damit der Spielraum für mögliche Investoren enger bzw. unattraktiv wird.

Vor diesem Hintergrund halten wir ein Abweichen von den grundlegenden Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für nicht ratsam: Das Gutachten empfiehlt für das Areal konkret einen Bestandsschutz bestehender innenstadtrelevanter Sortimente und eine Weiterentwicklung im nicht zentrenrelevanten Bereich. Eine Weiterentwicklung mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten lehnt es jedoch aus nachvollziehbaren Gründen ab.

Gern stehen wir Ihnen auf für das persönliche Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Volker Wedde