



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	056/2011
Datum:	22.02.2011

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	03.03.2011	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 22.02.2011 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 22.02.2011 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Fortschreibung des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes; hier: Billigung des Zwischenberichtes und Beauftragung Stufe 2

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat billigt den vorliegenden Bericht des Büros Stadt+Handel zur Stufe 1 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes einschließlich der enthaltenen Kitzinger Sortimentsliste.
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Büro Stadt+Handel gemäß Beschluss vom 29.10.2009 mit der Bearbeitung der Stufe 2 zu beauftragen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

- a) Der Stadtrat hat per Beschluss vom 29.10.2009 das Büro Stadt+Handel, Dortmund, mit der Fortschreibung des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes beauftragt.
- b) Die Regierung von Unterfranken hat mit Bescheid vom 26.04.2010 die Förderung der Fortschreibung im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West bewilligt.
- c) Am 29.09.2010 und 03.02.2011 wurden jeweils Arbeitskreise mit Vertretern aus Wirtschaft, Handel und Verwaltung durchgeführt.

2. Zwischenergebnis zur Stufe 1¹

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die weiteren Einzelhandelsstandorte in Kitzingen definiert. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, der Stadtmarketing-Verein Kitzingen, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Kitzinger Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Kitzingen:

- Die Stadt Kitzingen verfügt über quantitativ überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot und über eine angemessene lokale Einkaufsorientierung.
- Durch die zusätzliche Ausrichtung der umliegenden Städte und Gemeinden auf Kitzingen und einen großen Einzugsbereich ergibt sich ein hoher Zentralitätswert von 176%.
- Das Innenstadtzentrum von Kitzingen zeichnet sich durch eine gute Einzelhandelsausstattung hinsichtlich der vorhandenen Betriebsanzahl aus.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine fast vollständige Einkaufsorientierung auf Kitzingen selbst und eine kaum mehr steigerbare Zentralität von 173 % im kurzfristigen Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel: 166 %).
- Für die nächsten 5 bis 10 Jahre besteht in einigen Warengruppen ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen. Der Ausbau des Einzelhandels-

¹ s. Zwischenbericht Stufe 1, Büro Stadt+Handel, Stand: 14.02.2011, S. 1 ff.

angebots sollte dabei in erster Linie zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums genutzt werden.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Kitzingen:

- Die städtebaulich nicht integrierten Lagen erreichen in Kitzingen ein starkes Standortgewicht in Bezug auf die dort verorteten Verkaufsflächen. Dort werden in großem Umfang auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten, so dass die Standorte in teils unmittelbarer Konkurrenz zum Innenstadtzentrum stehen.
- Das Innenstadtzentrum weist aktuell eine hohe Leerstandsquote auf. Hierzu werden Maßnahmen einer aktiven Zentrenentwicklung (z. B. ein Ladenflächenmanagement) empfohlen. Zu einer qualitativen Weiterentwicklung gehört auch die städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Innenstadtzentrums.
- In den Randbereichen der Wohnsiedlungsbereiche von Etwashausen und Siedlung sowie in den Stadtteilen Hoheim, Hohenfeld, Sickershausen und Repperndorf sind Angebote des kurzfristigen Bedarfs nicht vorhanden (Ausnahme: teils Lebensmittelhandwerksbetriebe vorhanden).
- Ein Großteil der Nahversorgungsbetriebe (> 400 qm) liegt in städtebaulich nicht integrierten, gewerblich geprägten Lagen.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Kitzingen folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Innenstadtzentrum stärken: Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum
2. Flächendeckende Nahversorgung gewährleisten: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung des Innenstadtzentrums zu beeinträchtigen
3. Ergänzende Standorte bereitstellen: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung des Innenstadtzentrums oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Kitzingen entwickelt. Gleichzeitig werden zudem die Kitzinger Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert (Sortimentsliste) und Musterfestsetzungen abgeleitet. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzeptes sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhaben-spezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in zwei begleitenden Arbeitskreisen erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Kitzinger Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Fazit:

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag² eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

² Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u.a. der politische Beschluss dieses Konzeptes

3. Beauftragung der Stufe 2

Der Stadtrat wünschte in seiner Sitzung am 29.10.2009 die stufenweise Beauftragung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Die bislang beauftragte Stufe 1 umfasste folgende Bausteine:

- LB 1 Rahmenbedingungen/Zielsetzungen und Inhalte
- LB 2 Bestandserhebung (u.a. Händler- und Passantenbefragung, Telefonumfrage)
- LB 3 Bewertung, Stärken und Schwächen der Stadt Kitzingen
- LB 4 Prognose der künftigen Entwicklung, absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen
- LB 5 Räumlich-funktionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept inkl. Sortimentsliste/ Ansiedlungsleitsätzen

Das vom Stadtrat gebilligte Angebot vom 17.07.2009 umfasste auch die Bausteine 6a/b:

- LB 6a Konkretisierte Entwicklungsempfehlungen für zentrale Versorgungsbereiche
- LB 6b Markenportfolio

Diese sollen nun als Stufe 2 beauftragt werden.

4. Resüme

1. Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Zwischenbericht zur Stufe 1 zu billigen.
2. Zur Erstellung konkreter Entwicklungsempfehlungen für die zentralen Kitzinger Versorgungsbereiche wird vorgeschlagen, als Stufe 2 die Leistungsbausteine 6a/b gemäß Angebot zu beauftragen.
Die von der Regierung von Unterfranken erteilte Förderzusage umfasst sämtliche vorgenannten Bausteine für die beiden Stufen 1 und 2, im Haushalt sind entsprechende finanzielle Mittel eingestellt.

Anlagen:

- Zwischenbericht, 1x je Fraktion/Gruppe, vorab per Email an alle Stadtratsmitglieder