



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2021/159/1
<b>Datum:</b>	20.07.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	29.07.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 20.07.2021  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 20.07.2021  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

Einzelhandelszentrum Marshall Heights; hier: Grundsatzbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt grundsätzlich der Realisierung des Vorhabens eines Einkaufszentrums in den Marshall Heights (entsprechend Anlage 2) zu. Die Sortimentsbeschränkung wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan endgültig geregelt.
3. Der Beschluss Punkt 1 vom 13.02.2021 (Anlage 10) „Die Ansiedlung eines reinen Nahversorgers im Stadtteil Marshall Heights wird grundsätzlich befürwortet (innerhalb des Gebietes, nicht an der B8)“ wird aufgehoben.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gem. Punkt 2 vorzubereiten.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Im Bereich der Marshall Heights entwickelt sich ein neuer Stadtteil, welcher sich vor allem durch Wohnnutzung auszeichnet. Ebenso sind dort derzeit gemeinnützige Einrichtungen wie Kindergärten oder Schulen angesiedelt. Die steigende Einwohnerzahl in diesem Bereich spiegelt diese Entwicklung wieder. Um der zunehmenden Bevölkerung eine Möglichkeit zur Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu ermöglichen, soll die Entwicklung des Areals in der Levi-Strauß-Straße mit einem Einzelhandelszentrum vorangetrieben werden (s. Lageplan Anlage 1).

### **2. Ziel der Vorlage**

Ziel des Beschlusses ist die grundsätzliche Zustimmung für die Realisierung eines Einzelhandelszentrums zur Deckung der Bedarfsgüter des täglichen Lebens im sich stetig entwickelnden Stadtteil Marshall Heights. Zudem liegt der geplante Einzelhandel verkehrsgünstig an der vorhandenen Anbindung an die Bundesstraße 8. Die Erschließung erfolgt über die B8 sowie über die Marshall Heights. Es ist eine zweigeschossige Anordnung auf 2 Ebenen mit EG und UG ausschließlich für die Nutzung als Nahversorgungszentrum mit den einschlägigen Sortimenten geplant (Anlagen 2-5).

Die Objektentwicklung Wittmann plant in der Levi-Strauß-Straße 11 und 13 einen Lebensmittelvollsortimenter einschl. Getränkemarkt (1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), einen Lebensmitteldiscounter (1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), einen Biomarkt (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), einen Drogeriemarkt (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Darüber hinaus sind sonstige Nutzungen mit nicht zentrenrelevanten Nutzungen (u.a. Cafeteria, Bäcker, Metzger, Friseur, Poststelle, Zeitschriften, Toto-Lotto, Tabak, Blumen) mit insgesamt einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> verteilt auf beide Geschosse geplant, um auch die notwendigen Dienstleistungen für den weiteren täglichen Bedarf abzudecken. Demnach sollen im Rahmen der Galerie Kitzingen Nahversorgungsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.300 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Das im Jahr 2012 vom Stadtrat beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept hat zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Kitzingen gesamtstädtische Entwicklungsziele formuliert. Neben der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Bereitstellung ergänzender Einzelhandelsstandorte im Rahmen eindeutiger Regelungen ohne Beeinträchtigung des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungsbereiche wurde auch eine flächendeckende Nahversorgung als Ziel gesetzt. Dem Vorhabenstandort kommt im Einzelhandelskonzept Kitzingen 2012 keine Bedeutung zu, da er bis dato keine Einzelhandelsfunktion aufweist. Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts wurde am 11.03.2021 im Stadtrat beschlossen und wird derzeit erarbeitet.

Es wurden bereits Stellungnahmen von der Regierung von Unterfranken, vom Stadtmarketingverein Kitzingen e.V., von Stadt und Handel und vom Handelsverband Bayern e.V. eingeholt (Anlagen 6-9).

Die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken geht auf zwei Varianten ein. Es ist jedoch nur noch die Variante ohne Büro- und Therapieflächen in Planung. Entscheidend ist, dass beide Varianten die identischen Verkaufsflächen und Sortimente geplant hatten. Demnach behält die Stellungnahme weiterhin Ihre Gültigkeit. Die Regierung von Unterfranken steht dem Vorhaben positiv gegenüber. Das geplante Einkaufszentrum entspricht den Einzelhandelsfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und den Festsetzungen des Regionalplans Region Würzburg (RP2). Um das Vorhaben mit den Zielen des LEP in Einklang zu bringen empfiehlt die Regierung die Einrichtung einer angemessenen ÖPNV-Anbindung (s. Anlage 6). Die Angebotseinholung einer Bedarfsanalyse für einen Stadtbuss gem. Stadtratsbeschluss vom 11.02.2021, welcher die Stadtteile miteinander verbindet, läuft bereits.

Der Stadtmarketingverein Kitzingen e.V. kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass eine Marktansiedlung im Wohngebiet Marshall Heights wünschenswert ist. Dies vor allem unter den Voraussetzungen, dass der Drogeriemarkt in der Innenstadt erhalten wird, eine

unbefristete Zentren relevante Sortimentsbeschränkung festgelegt wird und keine einzelhandels- und innenstadtschädlichen Nutzungen entstehen (s. Anlage 7). Diese Regelungen werden im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beachtet.

Die fachgutachterliche Ersteinschätzung von Stadt und Handel zeigt auf, dass für einen perspektivischen Zuwachs von rund 3.000 Einwohnern in den Marshall Heights die Entwicklung eines Einkaufszentrums grundsätzlich konzeptkonform zum Einzelhandelskonzept (2012) erscheint. Gleichwohl muss die Wettbewerbssituation des Vorhabens zu den Angebotsstrukturen der Nahversorgung in der Siegfried-Wilke-Straße betrachtet werden. Stadt und Handel rät zunächst zu einer konzeptionellen Untersuchung und Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (Anlage 8).

Der Handelsverband Bayern e.V. kommt zu dem Ergebnis, dass durchaus eine Möglichkeit besteht, das Wohngebiet in den Marshall Heights mit einem Einkaufszentrum zu bereichern. Dabei ist der Ausschluss der innenstadtrelevanten Sortimente im Rahmen der Bauleitplanung eindeutig zu erfassen, um ein Steuerungsinstrument für die Stadt zu erhalten. Dies soll, nach dem Handelsverband Bayern e.V., in den Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingebracht werden (Anlage 9).

Es kann festgehalten werden, dass zum geplanten Vorhaben eine grundsätzlich positive Haltung besteht. Dabei muss das Bauvorhaben innenstadtverträglich und auch mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept verträglich gestaltet werden. Dies kann über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

### **3. Weitere Vorgehensweise**

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Einkaufszentrums in den Marshall Heights wird ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Die Verwaltung wird beauftragt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB einzuleiten.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 10 - öffentliche Niederschrift vom 13.02.2020

Anlage 2 - Konzeptplanung MH

Anlage 3 - 1. Untergeschoss

Anlage 4 - Erdgeschoss

Anlage 5 - Ansichten

Anlage 6 - Stellungnahme Regierung von Unterfranken (08.03.2021)

Anlage 7 - Stellungnahme Stadtmarketingverein Kitzingen e.V. (27.04.2021)

Anlage 8 - Stellungnahme Stadt und Handel (07.05.2021)

Anlage 9 - Stellungnahme Handelsverband Bayern e.V. (28.05.2021)