

Objektentwicklung
Wittmann GmbH
Obere Kirchgasse 21
Büro: Marshall-Heights-Ring 19
97318 Kitzingen



**stadtmarketing
kitzingen**

27.04.21

Stadtmarketingverein Kitzingen e.V.
Alte Burgstraße 5
97318 Kitzingen
Telefon: 09321 929 29 49
Fax: 09321 929 29 50
info@stmv.info
www.kitzingen-kanns.de

Geschäftsführender Vorstand:
Frank Gimperlein, Reiner Strasser, Ertan Özdil
Umsatzsteuer-ID: DE229409467

**Stellungnahme: Nahversorgungszentrum – Wohngebiet Marshall
Heights
Bauherr: Objektentwicklung Wittmann GmbH**

Sehr geehrte Familie Wittmann,
sehr geehrter Herr Karl-Heinz Schmidt,

vielen Dank für Ihre Anfrage und bitte einer Stellungnahme
des Stadtmarketing Vereins Kitzingen e.V., zu o. g. Bauvorhaben der
Objektentwicklung Wittmann GmbH und der damit verbundenen
Einbindung in dieses Projekt.

Vorab haben wir uns am 17.03.2021 mit der Objektentwicklung
Wittmann GmbH vertreten durch Herrn Georg und Dirk Wittmann sowie
Herrn Architekt Karl-Heinz Schmidt intensiv ausgetauscht.

Lt. Stellungnahme vom 08.03.2021 der Regierung Unterfranken, waren
6-Geschosse, u. a. mit 63 Kleinwohnungen und Büro- und/oder
Therapieflächen, geplant.

Am 22. April teilte mir Herr Karl-Heinz Schmidt mit, dass der Vorentwurf
mit 2 Stockwerken von den Bauherren Wittmann realisiert werden soll.
Auf Grundlage dieses Entwurfs nehmen wir hiermit Stellung.

Bankverbindung: Sparkasse Mainfranken
IBAN: DE12 79050000 0043 1755 95
BIC: BYLADEM1SWU

VR Bank Kitzingen
IBAN: DE19 79190000 0000 0381 48
BIC: GENODEF1KT1



Ansiedlung Nahversorgungszentrum:

Lt. Vorentwurf, der uns am 17. März 2021 zur Verfügung gestellt wurde und am 22. April per Mail bestätigt worden ist, sollen folgende Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum entwickelt werden:

- Lebensmittelmarkt im Vollsortiment mit 1.800 m² VKF
- Discounter mit 1.400 m² VKF
- Drogeriemarkt mit 1.200 m² VKF
- Biomarkt mit 1.200 m² VKF
- Blumen mit 34 m² VKF

Wir haben uns mit diesem Entwurf in der Vorstandschaft, mit zahlreichen Mitgliedern unseres Vereins sowie weiteren relevanten Marktteilnehmern konstruktiv beraten und ausgetauscht.

Grundsätzlich vertreten wir nach wie vor die Meinung, dass die Stadt Kitzingen mit Ihrem vorhandenen Lebensmittelangebot sehr gut und vollumfänglich ausgestattet ist.

Diese neue Erschließung von Märkten, kann rechnerisch ein Käuferpotential von ca. 6.000 Menschen versorgen. Ähnlich wie bei vergangenen Vorhaben in den Marshall Heights oder auch bei der Vorplanung Bahnhof-Et washäuser, kann man hier nicht von einem Nahversorger „im engeren Sinne“ sprechen.

Dennoch sind wir zu dem Entschluss gekommen, die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in den Marshall Heights zu befürworten.

Das Wohngebiet Marshall Heights, mit Ihren ca. 3000 Einwohnern im Endausbau 2025, sowie des näheren Einzugsbereiches, bietet eine Grundanzahl an potentiellen Käufern um diese Ansiedlung positiv zu sehen und nicht nennenswert mit anderen Lebensmittelmärkten in der Stadt in Konkurrenz zu treten.

Innenstadt/Sortimentsbeschränkung:

Da es sich nach unseren Informationen um Lebensmittelvollversorger und Discounter handelt, die bereits in Kitzingen vorhanden sind, sollte



unbedingt darauf geachtet werden, dass der Anbieter des Drogeriemarktes noch nicht in der Stadt präsent ist, um die überregionale gewünschte Sogwirkung zu verstärken.

Zielsetzung sollte sein, dass der bereits vorhandene Drogeriemarkt Rossmann im Storg, wegen seiner frequenzschaffenden Wirkung, gehalten wird. Von daher favorisieren wir unbedingt einen dm-Drogerie Markt. Insbesondere bei der jüngeren Zielgruppe ist dieser Anbieter, aufgrund seines nachhaltigen und bio-lastigen Sortiments sehr beliebt.

Der geplante Biomarkt steht unserer Ansicht nach nicht mit lokalen Direktvermarktern oder gar dem grünen Markt am Marktplatz in Konkurrenz. Laut unserer Passantenbefragung mit der Stadt Kitzingen aus dem Jahr 2019, wurde häufig der Wunsch eines Biomarktes geäußert und würde den Branchenmix sinnvoll bereichern.

Im persönlichen Gespräch am 17.03.2021, kam der Bauherr unseren Wunsch des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht nach. Er würde aber eine unbefristete zentrenrelevante Sortimentsbeschränkung in der Baugenehmigung akzeptieren.

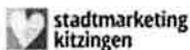
Unser Fazit:

Unter folgenden Voraussetzungen ist eine Marktansiedlung im Wohngebiet Marshall Heights wünschenswert und klar zu bejahen.

- Erhalt des Drogeriemarktes in der Innenstadt / Storg
- unbefristete Zentren relevante Sortimentsbeschränkung, analog zum Einzelhandelskonzept von 2012 (oder Fortschreibung)
- keine einzelhandels- und innenstadtschädliche Nutzung, bei möglichen unbeplanten Restflächen

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Gimperlein
Geschäftsführender Vorstand
Stadtmarketingverein Kitzingen e.V.

Bankverbindung: Sparkasse Mainfranken
IBAN: DE12 79050000 0043 1755 95
BIC: BYLADEM1SWU

VR Bank Kitzingen
IBAN: DE19 79190000 0000 0381 48
BIC: GENODEF1KT1