

Fort- schreibung

Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen

Stadtrat Kitzingen | 09.02.2023 | Alte Synagoge

Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.

Die Rolle des Einzelhandelskonzeptes

- 1** Grundlage für die aktive Gestaltung des **Strukturwandels im Einzelhandel**
- 2** Basis für die **einzelhandelsbezogene Bauleitplanung**
- 3** Sicherung und Weiterentwicklung **bestehender/gewünschter Einkaufslagen**
- 4** **Planungssicherheit** für Kommune und Investoren
- 5** Sicherung und Weiterentwicklung der **wohnortnahen Versorgung**
- 6** Basis für eine **aktive (und nicht reaktive) Handels- und Standortentwicklung**

→ **Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Tagesordnung

- 1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
- 2) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze

Umsatz und Zentralität

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	18.600	97,3	57,6	169
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.600	14,8	9,6	154
Blumen, zoologischer Bedarf	1.800	4,7	2,8	167
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.300	4,9	3,5	139
Kurzfristiger Bedarfsbereich	24.300	121,7	73,5	166
Bekleidung	7.300	17,1	10,8	158
Schuhe/Lederwaren	1.400	4,2	2,8	146
Pflanzen/Gartenbedarf	4.400	4,8	3,3	145
Baummarktsortiment i. e. S.	11.300	15,2	11,9	127
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.800	4,7	2,8	165
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.300	2,9	3,1	95
Sportartikel/Fahrräder/Camping	600	1,6	4,7	34
Mittelfristiger Bedarfsbereich	29.000	50,5	39,6	128
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	800	5,5	3,3	166
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.000	2,1	1,5	141
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.200	2,2	1,4	149
Möbel	5.500	10,8	8,0	135
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.800	6,4	4,9	132
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	900	4,4	10,0	44
Uhren/Schmuck	300	2,5	1,4	175
Sonstiges	800	3,1	1,4	227
Langfristiger Bedarfsbereich	12.400	37,0	31,9	116
Gesamt	65.700	209,2	145,0	144

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Bewertung der Entwicklung seit 2012

Gesamtstädtische Kennwerte

Strukturdaten	2012	2021	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	20.450	23.711	+ 3.261	
Anzahl der Betriebe	245	182	- 26 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	66.440	65.700	- 1 %	 
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	3,25	2,76	- 0,49	
Kaufkraftniveau	95	91	- 4	
Kaufkraft in Mio. Euro	96,5	145,0	+ 48,8	
Umsatz in Mio. Euro	169,3	209,2	+ 39,9	
Zentralität	176	144	-32	

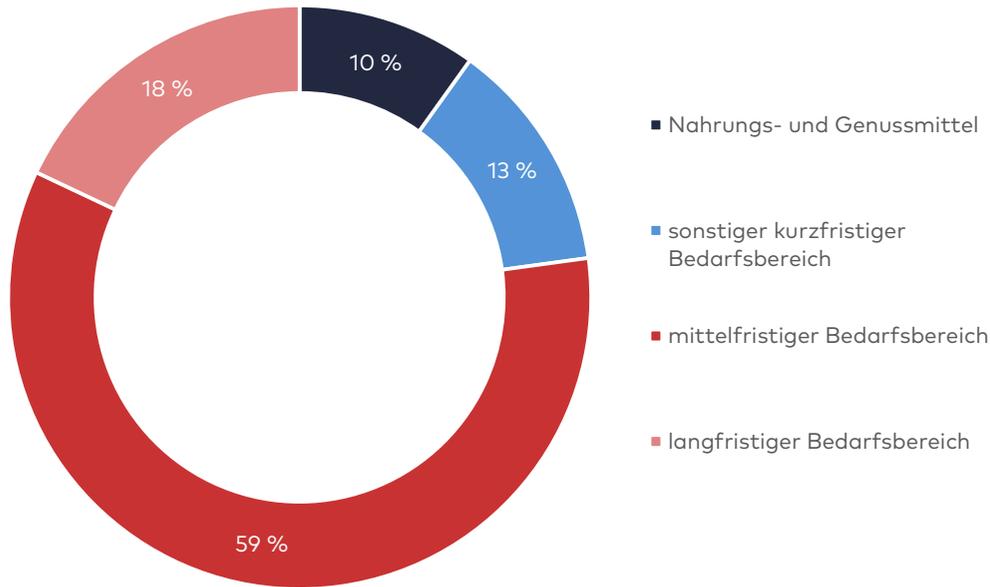
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021, Stadt Kitzingen (Stand: 05.01.2022), IFH Retail Consultants GmbH 2021; EHK Kitzingen 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Tagesordnung

- 1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
- 2) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze

ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen

Städtebauliche Analyse



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	88	44 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	9.800	15 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	29	64 %
Zentrenergänzende Funktionen	135	-

Vergleichsdaten	2012	2021	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	115	79	- 31 % 
Gesamtverkaufsfläche in m ²	12.700	8.900	- 30 % 

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand: 05.01.2022); ZVB-Abgrenzung: EHK Kitzingen 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen

Betriebsanzahlentwicklung seit 2012

- Insgesamt **minus 36** Einzelhandelsbetriebe
- Nahversorgung **(-10)** gravierend, keine strukturprägenden Märkte mehr vorhaben
- Gravierend Rückgang **(-9)** klassisches innerstädtisches Leitsortiment Mode
- Uhren/Schmuck **-7**
- Medizinische u. orthopädische Artikel/Optik **-4**
- Häufung von Betriebsaufgaben in der Marktstraße, Kaiserstraße, Ritterstraße sowie Luitpoldstraße → wesentliche Einkaufslagen des Innenstadtzentrums betroffen

Warengruppe	2012	2021	Entwicklung
Nahrungs- und Genussmittel	23	17	-6
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	9	5	-4
Blumen, zoologischer Bedarf	1	0	-1
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5	3	-2
Bekleidung	27	21	-6
Schuhe/Lederwaren	5	2	-3
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	-
Baummarktsortiment i.e.S.	-	-	-
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	5	6	+1
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	4	3	-1
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2	2	-
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	10	6	-4
T Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3	1	-2
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1	0	-1
Möbel	1	2	+1
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2	3	+1
Neue Medien Unterhaltungselektronik	6	6	-
Uhren/Schmuck	8	1	-7
Sonstiges	3	1	-2
Gesamtergebnis	115	79	-36

ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen

Verkaufsflächenentwicklung seit 2012

- Insgesamt **-3.800 m² VKF**
- Nahversorgung **-1.700 m² VKF**
- Klassisches innerstädtisches Leitsortiment
Mode **-900 m² VKF**
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik
-400 m² VKF (trotz keines rechnerischen
Betriebsabgangs)

FAZIT

- Negative Entwicklung Attraktivität und
Strahlkraft des ZVB als Einkaufsort
- Verlust bzw. deutliche Einschränkung der
fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeiten

Warengruppe	2012	2021	Entwicklung	
Nahrungs- und Genussmittel	1.600	600	-1.000	⬇️
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.100	400	-700	⬇️
Blumen, zoologischer Bedarf	<100	<100	-	↔️
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	800	700	-100	⬇️
Bekleidung	4.200	3.800	-400	⬇️
Schuhe/Lederwaren	1.000	500	-500	⬇️
Pflanzen/Gartenbedarf	<100	<100	-	↔️
Baumarktsortiment i.e.S.	<100	<100	-	↔️
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	700	600	-100	⬇️
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	500	200	-300	⬇️
Sportartikel/Fahrräder/Camping	300	400	+100	⬆️
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	600	600	-	↔️
T Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	200	<100	-200	⬇️
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	300	300	-	↔️
Möbel	200	100	-100	⬇️
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	400	300	-100	⬇️
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	500	100	-400	⬇️
Uhren/Schmuck	300	300	-	↔️
Sonstiges	100	<100	-100	⬇️
Gesamtergebnis	12.700	8.900	-3.800	⬇️

ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen

Entwicklungsoptionen für die Lebensmittelnahverversorgung

Einwohner (Kitzinger Innenstadt zw. Umgehungsstraße, B8, Main)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel	
	pro Einwohner in Euro	Gesamt in Mio. Euro
3.171	2.749	8,7

Einordnung Kleinflächenkonzepte des Lebensmitteleinzelhandels (hier tegut teo und Tante M):

- Selbstbedienungsläden ohne Verkaufspersonal – Öffnungszeiten 24/7
- Beide Konzepte können um weitere Serviceleistungen/-einrichtungen (E-Bike-Ladestationen, Pakethubs etc.) ergänzbar
- Beide Konzepte klar beschränktes Nahversorgungsangebot – zur Ergänzung der Nahversorgung ZVB jedoch ausreichend
- Beide Konzepte geringe Flächenansprüche → Umsetzung im ZVB grundsätzlich möglich
- Standortvoraussetzungen im Innenstadtzentrum dürften Standortortanforderungen der beiden Betreiber entsprechen

FAZIT

- **Standortvoraussetzung erfüllt**
- **Wesentlich:** gut erreichbarer/sichtbarer/zentraler Standort mit Stellplatzmöglichkeiten für wechselseitigen Frequenzaustausch

ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

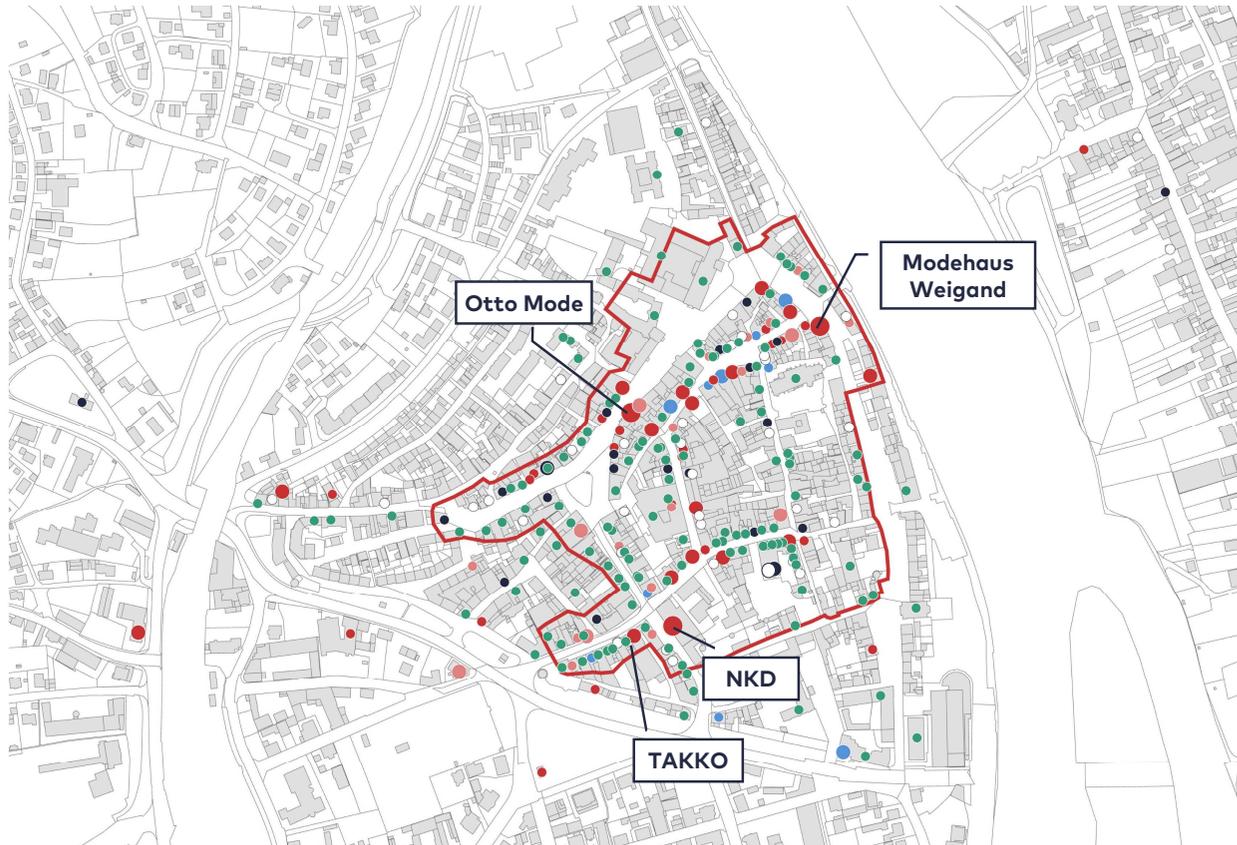
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2022



Erläuterung

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen des Gesetzgebers
- Konzentration der ZVB-Abgrenzung auf Bereiche mit vorhandenen Angebotsstrukturen

Entwicklungsziele

- Festlegung des Innenstadtzentrums als zentralen Versorgungsstandort für die Stadt Kitzingen
- Erhalt und Stärkung der inhabergeführten Betriebe
- Gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte und Filialisten, bestmöglich auch großer Magnetbetriebe
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Nachnutzung bestehender Leerstände
- Schaffung eines Nahversorgungsangebotes innerhalb des ZVB

Tagesordnung

- 1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
- 2) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze

Nahversorgungsanalyse

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kitzingen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2026)	23.711 (0,9 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	18.600	2.600
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,78	0,11
Sortimentspezifische Zentralität	1,69	1,54
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 3x Lebensmittelsupermarkt 7x Lebensmitteldiscounter 2x Getränkemarkt 49x sonstige Lebensmittelgeschäfte	1x Drogeriefachmarkt 9x sonstige Drogeriewarengeschäfte*
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand: 05.01.2022); ZVB-Abgrenzung: EHK Kitzingen 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Nahversorgungsstandorte

Kriterien für Nahversorgungsstandorte*

* gemäß der aufgeführten Kriterien können zukünftig weitere (in der aktuellen Bestandssituation noch nicht betrachtete) Nahversorgungsstandorte definiert werden

- 1) **Städtebauliche Integration:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- 2) **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort soll an das Netz des ÖPNV angebunden sein.
- 3) **Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches:** Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches eingreifen (Ausnahmen: „Anschmiegen“ sowie nachweislich und langfristig fehlende Flächenpotenziale im Zentralen Versorgungsbereich)
- 4) **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der (räumlichen, quantitativen und/oder qualitativen) Nahversorgungssituation beitragen.

Nahversorgungskonzept

Standortbewertung NVS Königsberger Straße

Administrative Grenzen

- ☐ Kommune
- ☐ Stadtteil

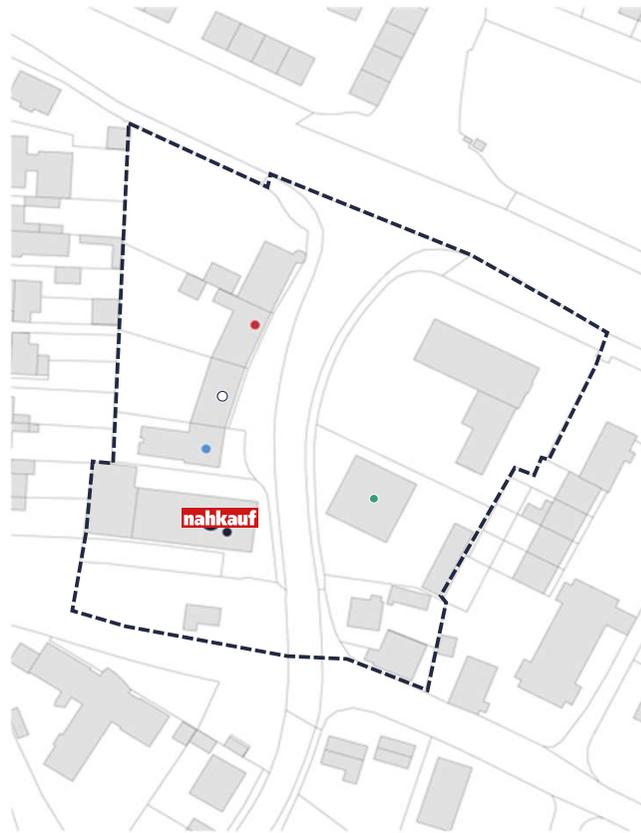
Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

⬭ Abgrenzungsvorschlag



Prüfkriterien

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



Ausweisung als Nahversorgungsstandort



- Nahversorgungsfunktion im vollsortimentierten Bereich für den Stadtteil Siedlung

Entwicklungsziele:

- **Ausbau des Lebensmittelangebotes zur Sicherung und Erweiterung des Nahversorgungsangebotes für den Stadtteil Siedlung** (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Grundsätzlich mögliche Ausweitung um weitere nahversorgungsrelevante Betriebe (auch Kleinflächenkonzepte)
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Nahversorgungskonzept

Standortbewertung NVS Wörthstraße

Administrative Grenzen

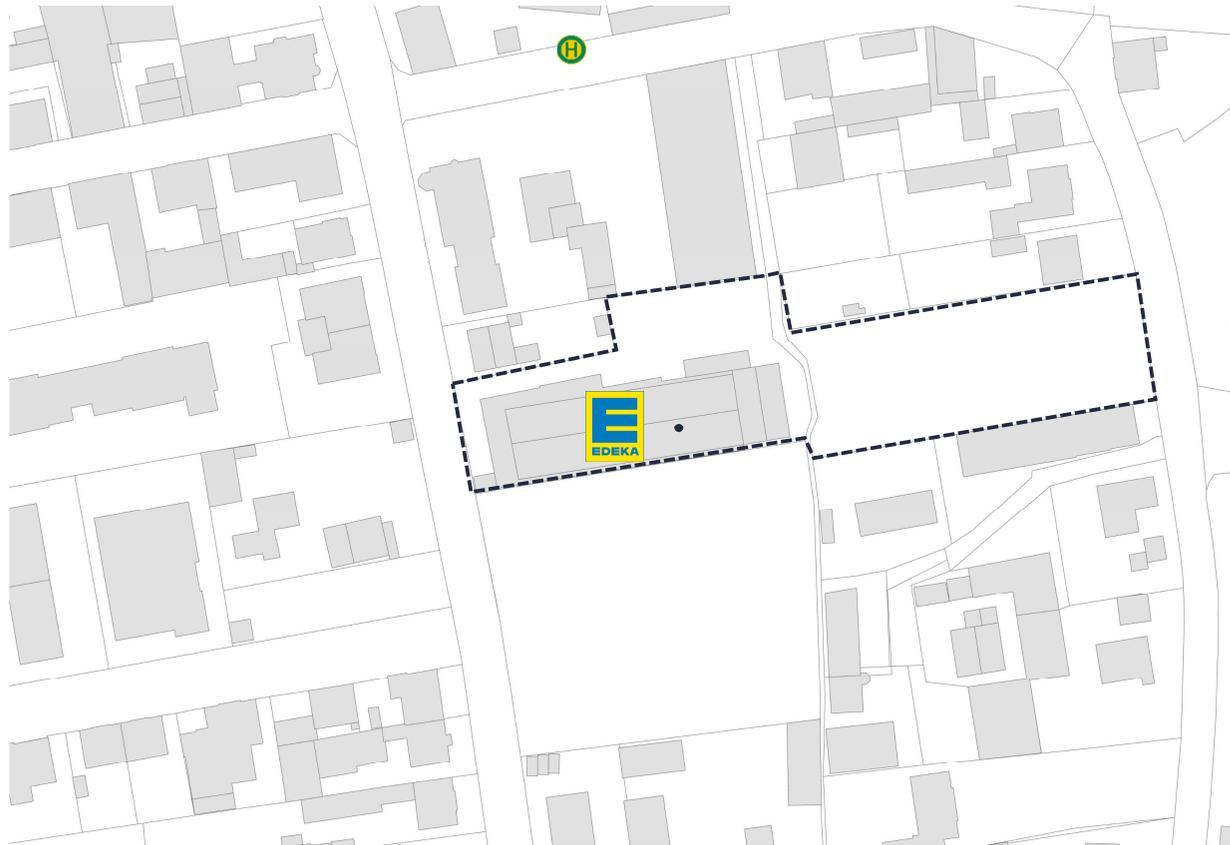
- Kommune
- Stadtteil

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²



Prüfkriterien

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



Ausweisung als Nahversorgungsstandort



- **Ausweisung als NVS** durch Nahversorgungsfunktion für den zentralen Siedlungsbereich Kitzingens, **Mitversorgung des zentralen Versorgungsbereiches** – schließt Versorgungslücke nach Wegfall Norma
- Sicherung der Bestandsstrukturen, geringfügige Erweiterung und Ergänzung um weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks möglich

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.

Nahversorgungskonzept

Standortbewertung NVS Johann-Adam-Kleinschroth-Straße

Administrative Grenzen

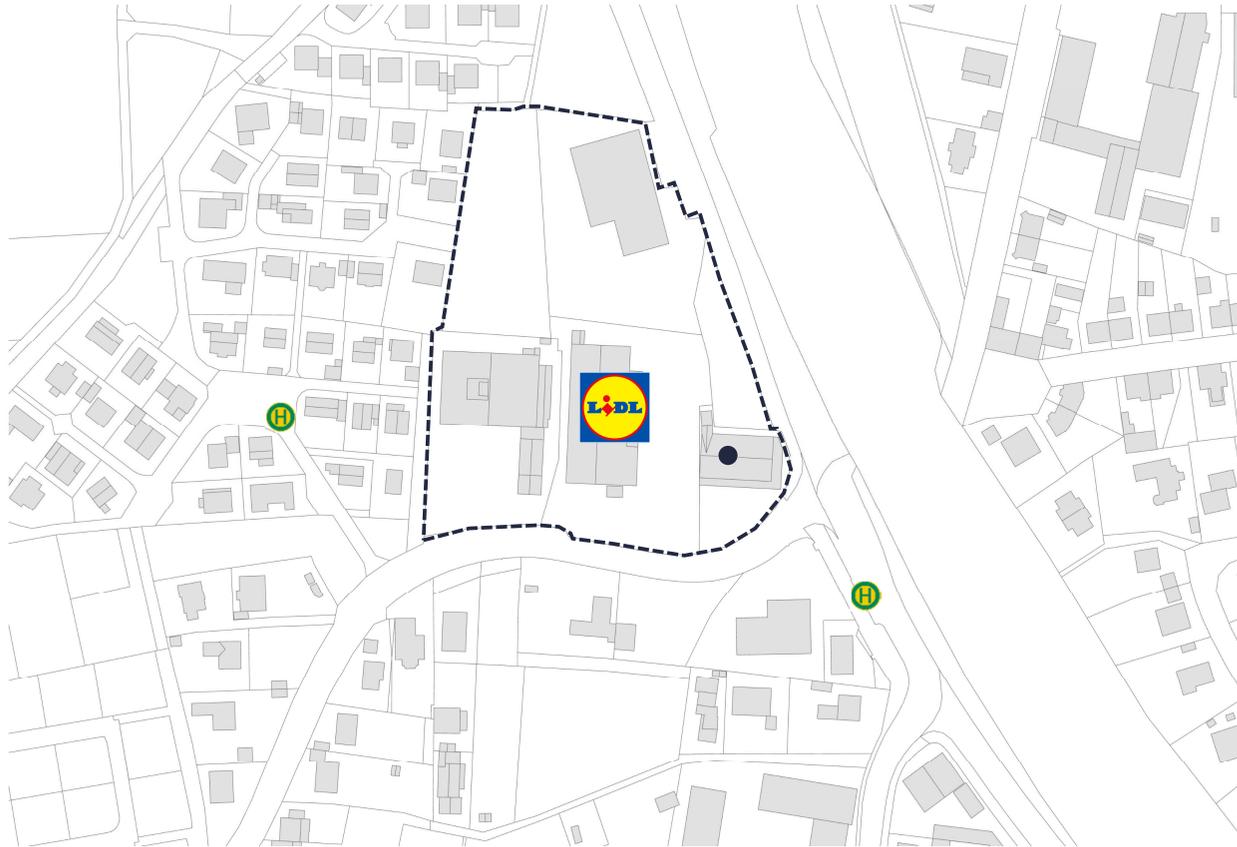
- Kommune
- Stadtteil

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²



Prüfkriterien

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



Ausweisung als Nahversorgungsstandort



- **Ausweisung als NVS** durch Nahversorgungsfunktion für den **südlichen Siedlungsbereich Kitzingens wie auch westlich des Standorts möglicher Siedlungsentwicklung**
- Erweiterungen zur Standortsicherung im Rahmen des Versorgungsauftrags möglich, ggf. Ergänzung um Fachgeschäfte oder Betriebe des Lebensmittelhandwerks

Nahversorgungskonzept

Standortbewertung NVS Dagmar Voßkühler Straße

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

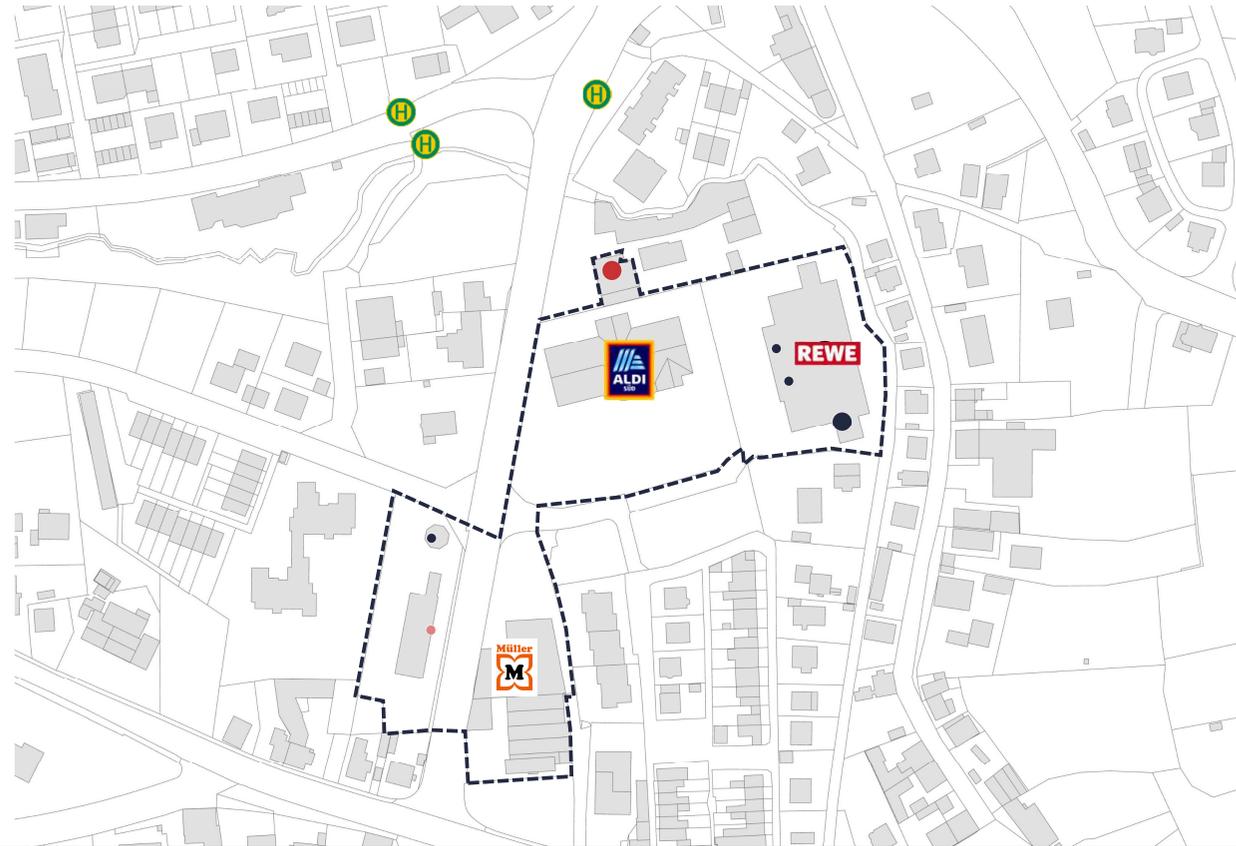
Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

- ⋮ Abgrenzungsvorschlag



Prüfkriterien

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



Ausweisung als Nahversorgungsstandort



Entwicklungsziele:

Sicherung der Bestandsstrukturen und Neuaufstellung Lebensmittelmärkte/ Drogeriemarktes inkl. VKF-Erweiterung

ABER

Entwicklungsperspektive nur gegeben, sofern keine Marshall Heights

WENN

Marshall Heights, dann NVS Dagmar-Voßkühler-Straße aufheben und Marshall Heights als NVS ausweisen

Potenzieller NVS/NVZ Marshall Heights

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

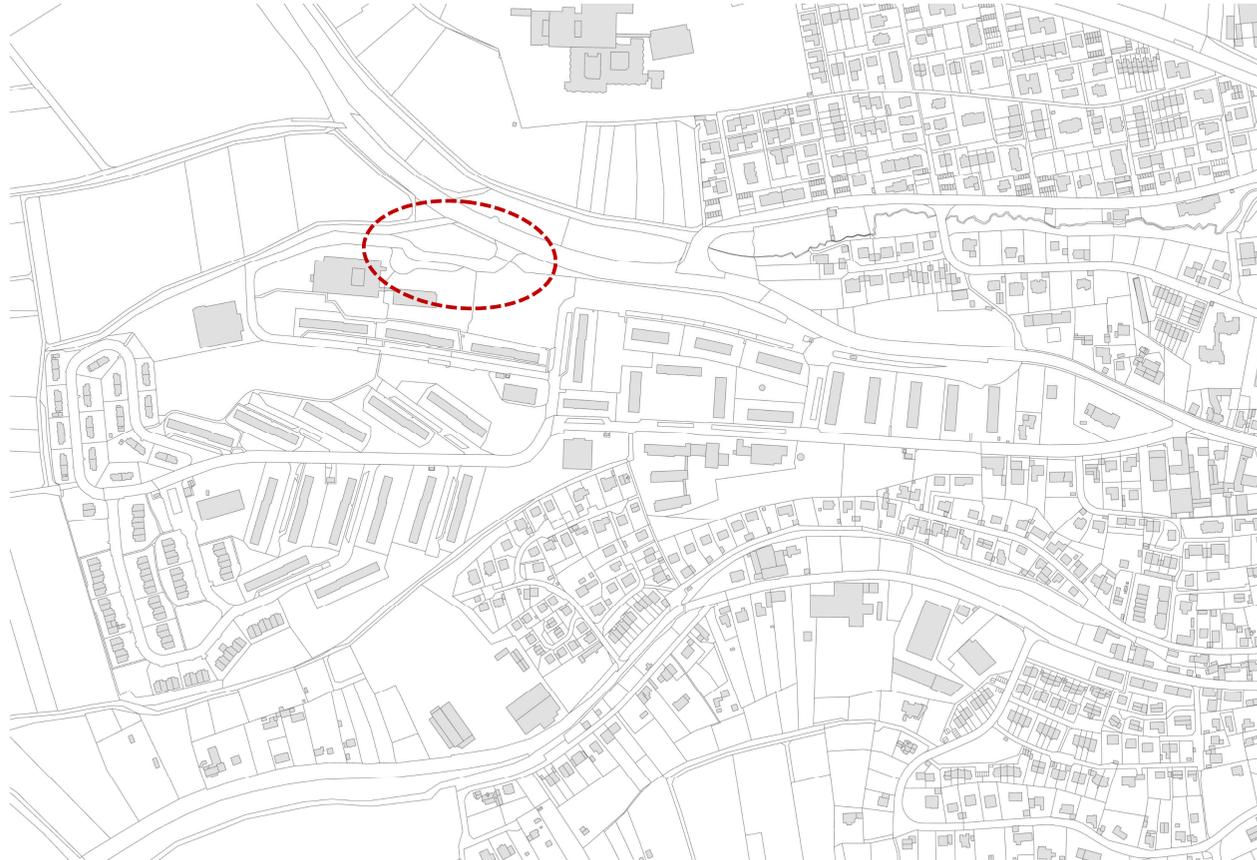
Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

- Planvorhaben Nahversorgung



Planvorhaben

- 1.800 m² Vollsortimenter
- 1.250 m² Discounter
- 1.200 m² Biomarkt
- 1.200 m² Drogeriemarkt
- ▶ **5.450 m² GVKF**
- ▶ Dagmar-Voßkühler-Str:
3.000 m² VKF

Potenzieller Nahversorgungsstandort Marshall Heights

Optionen (nicht abschließend)

1. Umsetzung Planungen Marshall Heights

Aufhebung NVS Dagmar-Voßkühler-Straße und zugleich

Ausweisung Marshall Heights als neuer NVS

Zeitliche Dimension:

Im Rahmen des Planverfahrens durch Stadtratsbeschluss Änderung des Einzelhandelskonzept

2. Nahversorgung Marshall Heights (Discounter max. 1.200 m² VKF, Supermarkt max. 1.500 m² VKF)

+ Auswirkungsanalyse für NVS Dagmar-Voßkühler-Straße

← **steht Stadtratsbeschluss 29.07.2021 entgegen**

3. Modernisierung des NVS Dagmar-Voßkühler-Straße + Verwerfen Planungen Marshall Heights

← **steht Stadtratsbeschluss 29.07.2021 entgegen**

Nahversorgungskonzept

Empfehlungen zur Nahversorgung in Kitzingen

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den Zentralen Versorgungsbereich

Ziel 2: Bestehende Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Barrierefreiheit und Service
- Innovative Konzepte (z.B. tegut... teo, Tante M) an unterversorgten Lagen ansiedeln

Prüfschema zur standortgerechten Dimensionierung

Hintergrund und Zielstellung

Nicht für Marshall Heights anzuwenden

- Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** sollen vorrangig im ZVB selbst gesichert und weiterentwickelt werden
- Nachgeordnet soll das **integrierte Nahversorgungsangebot** außerhalb des ZVB gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden
- Für integrierte Nahversorgungsvorhaben außerhalb des ZVB ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandelskonzept das sog. **Nahversorgungsprüfschema** anzuwenden
- Das Prüfschema dient der Ersteinschätzung von **lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben** (Ansiedlungen und Erweiterungen) mit **mindestens 90 % zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche**
 - Beurteilung von **Nahversorgungsstandorten**, die vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet sind und einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich abschöpfen
 - Fokussierung auf die Ersteinordnung von **klassischen Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern**
 - Eine konzeptionelle Ersteinschätzung gemäß Prüfschema ersetzt **keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse**

Nahversorgungskonzept

Prüfkriterien standortgerechte Dimensionierung **Nicht für Marshall Heights anzuwenden**



Tagesordnung

- 1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
- 2) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze

Sonderstandortkonzept

Sonderstandorte in Kitzingen (EHK 2012)

Administrative Grenzen

-  Kommune
-  Stadtteil

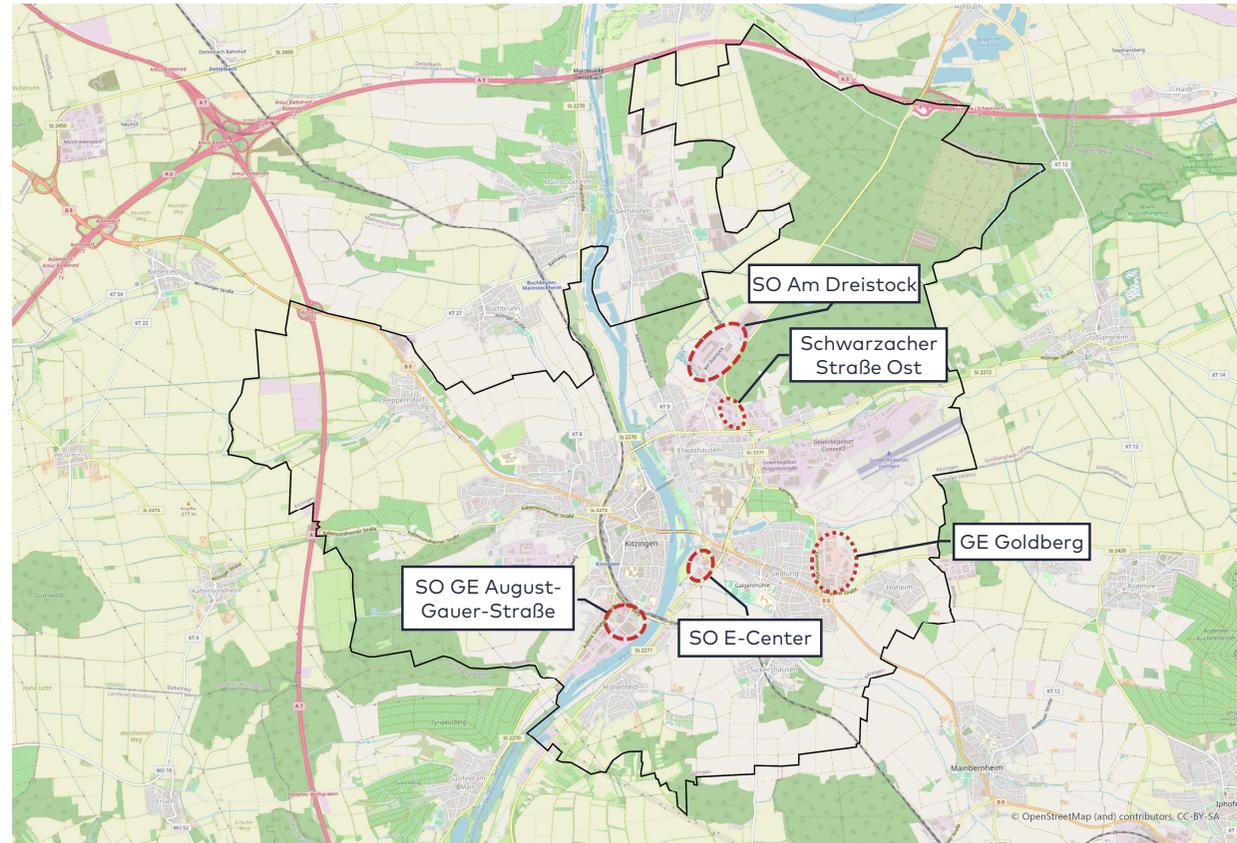
Funktion

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  sonstiger kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf
-  Zentrenergänzende Funktion
-  Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

-  unter 100 m²
-  100 - 399 m²
-  400 - 799 m²
-  800 - 1.499 m²
-  1.500 - 2.499 m²
-  2.500 - 4.999 m²
-  ab 5.000 m²

1,000 m



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL.

Zielperspektiven der ergänzenden Standortbereiche

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

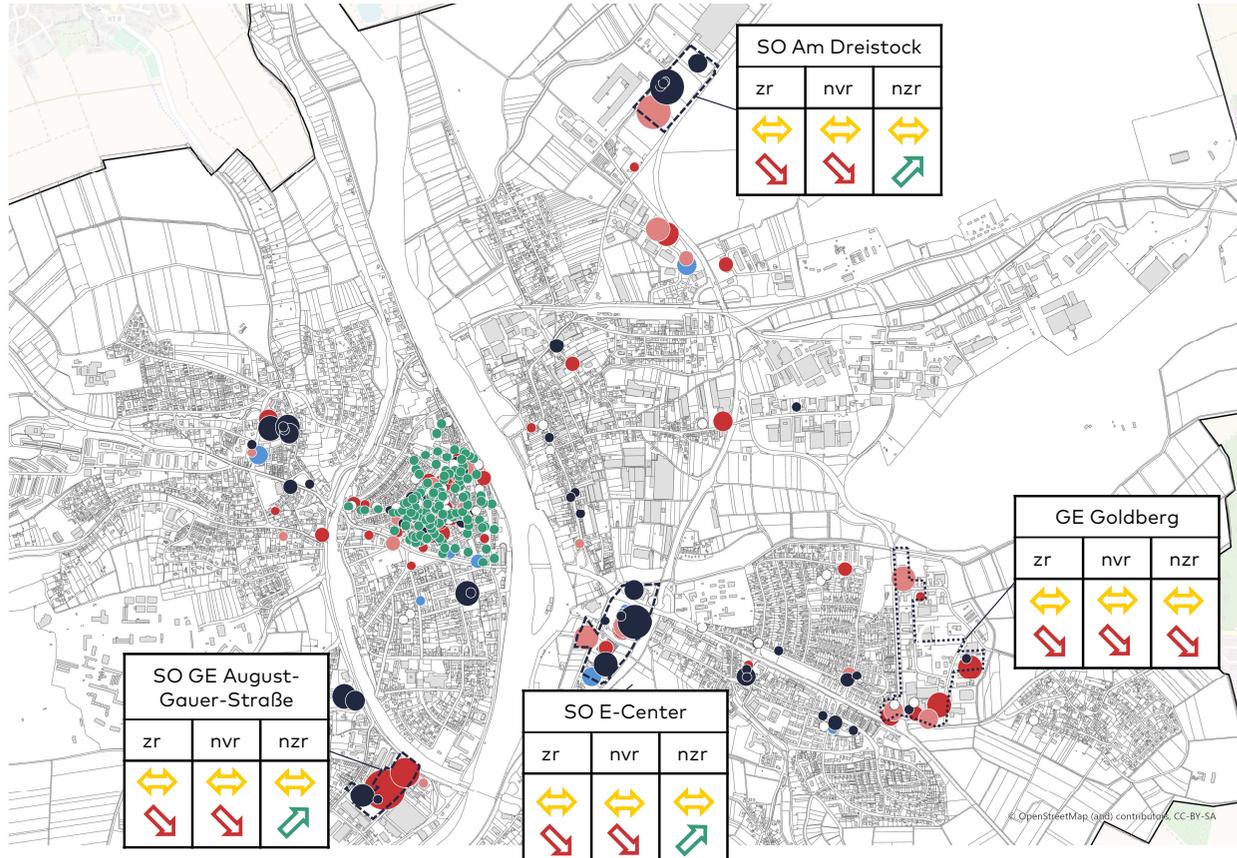
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

- Sonderstandort
- Ergänzungsstandort
- ➡ Weiterentwicklung
- ↔ Bestandssicherung
- ↔ Keine (Neu-)Ansiedelung/Rückbau
- zr zentrenrelevant
- nvr nahversorgungsrelevant
- nzr nicht-zentrenrelevant

500 m



- **SO Am Dreistock:** Weiterentwicklung nicht-zentrenrelevanter Sortimente, Bestandsschutz und damit geringfügige Erweiterung für nahversorgungsrelevante Sortimente
- **SO E-Center:** Bestandssicherung und evtl. geringfügige Erweiterung für nahversorgungsrelevante Sortimente
- **SO GE August-Gauer-Straße:** Bestandssicherung, geringfügige Erweiterung Norma durch besondere NV-Funktion
- **GE Goldberg:** Bestandssicherung und langfristige Rückbildung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Tagesordnung

- 1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
- 2) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze

Sortimentsliste

Fortschreibung der „Kitzinger Liste“

zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren
Briefmarken/Münzen
Bücher
Computer (PC-Hardware und Software)
Elektrokleingeräte
Glas/Porzellan/Keramik
Haus-/Bett-/Tischwäsche
Haushaltswaren (Hausrat)
Heimtextilien/Gardinen
Kinderwagen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
Parfümerie
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
Uhren/Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

nahversorgungsrelevante* Sortimente

Blumen
Drogeriewaren, Kosmetik
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Zeitungen/Zeitschriften

nicht zentrenrelevante** Sortimente

Baummarktsortiment i. e. S.
Boote
Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelzubehör)
Elektrogroßgeräte
Fahrräder und Zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Lampen/Leuchten
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Pflanzen/Samen
Teppiche (ohne Teppichböden)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Einzelhandel a.n.g.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläutern, aber nicht abschließend.

Steuerungsleitsätze

- 1) Einzelhandel mit **zentrenrelevantem Hauptsortiment** soll auf den Zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.
- 2) Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevantem** Hauptsortiment soll vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung nachfolgend auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.
- 3) Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevantem** Hauptsortiment soll auf die Sonderstandorte konzentriert werden.
- 4) Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des **Bestandsschutzes** eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.
- 5) Handwerkerprivileg

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43