

Fachgutachterliche Stellungnahme  
zu einer Investorenanfrage für  
Einzelhandelsvorhaben auf dem  
„Deuster-Areal“  
in Kitzingen

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Karlsruhe, Juli 2011

**Im Auftrag von:**

Stadt Kitzingen

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12  
44147 Dortmund  
fon 0 231. 8 62 68 90  
fax 0 231. 8 62 68 91

Hirschstraße 89  
76137 Karlsruhe  
fon 0 721. 14 51 22 62  
fax 0 721. 14 51 22 63

info@stadt-handel.de  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

## 1 Ausgangslage und Zielstellung

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen wurde der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum abgegrenzt und für diesen Entwicklungsbereiche aufgezeigt. Des Weiteren umfasst das kommunale Einzelhandelskonzept ein Nahversorgungskonzept, eine Sortimentsliste sowie Ansiedlungsleitsätze für Vorhaben und Erweiterungen im Einzelhandel. Aktuell liegt der Stadt Kitzingen eine Investorenanfrage für ein Einzelhandelsvorhaben auf dem sogenannten Deuster-Areal im Norden des „Altstadt-Dreiecks“, Nähe Nordbrücke, vor.

Im Rahmen der oben angeführten konzeptionellen Bausteine des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen wird das Einzelhandelsvorhaben auf dem Deuster-Areal in der vorliegenden Stellungnahme bewertet, welche als Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien bezüglich der Investorenanfrage dienen soll.

Konkret ist das Vorhaben auf dem Deuster-Areal demnach hinsichtlich

- seiner Lage im Kontext der städtebaulichen Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Kitzingen und
- der Kongruenz der Sortimentsausrichtung der geplanten Einzelhandelsbetriebe zur Kitzinger Sortimentsliste<sup>1</sup>

zu prüfen und zu bewerten.

Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben auf dem Deuster-Areal anhand der Ansiedlungsleitsätze des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen (EHK Kitzingen 2011, S. 148f.) abschließend eingeordnet und bewertet werden.

---

<sup>1</sup> Die Kitzinger Liste ist noch nicht vom Rat beschlossen und liegt derzeit nur im Entwurf vor. Demnach erfolgt die Einordnung der jeweiligen Hauptsortimente der projektionierten Betriebe anhand der Kitzinger Liste im Entwurf.

## 2 Vorhabenplanung Deuster-Areal

Die Vorhabenplanung auf dem Deuster-Areal umfasst nach Angaben des Projektentwicklers<sup>2</sup> eine gesamte Nutzfläche von rd. 7.810 m<sup>2</sup>.

Abbildung 1: Entwurf Vorhabenplanung nach Angaben des Projektentwicklers



Quelle: Barth Projektentwicklung: Neubau eines Nahversorgers – Lageplan Erdgeschoß und Obergeschoß, Stand 15.03.2011, Architekten Graf & Graf.

Auf dem Vorhabengelände besteht nach Angaben des Projektentwicklers Mietinteresse für folgende potenzielle Einzelhandelsbetriebe<sup>3</sup>:

<sup>2</sup> Nach Grundlage Barth Projektentwicklung: Neubau eines Nahversorgers – Lageplan Erdgeschoß und Obergeschoß, Stand 15.03.2011, Architekten Graf & Graf. Vermutlich ist die Verkaufsfläche kleiner als die derzeit geplante Nutzfläche.

<sup>3</sup> Hierbei handelt es sich nicht um eine abschließende Projektplanung. Änderungen bei einzelnen Betrieben und der Betriebsausrichtung behält sich der Projektentwickler vor. Gleichwohl ist zumindest der Lebensmittelvollsortimenter (voraussichtliche Verkaufsfläche rd. 1.600 m<sup>2</sup>) als Magnetbetrieb gesetzt.

Tabelle 1: Vorhabenplanung potenzielle Einzelhandelsbetriebe

Betrieb	Hauptsortiment
Lebensmittelvollsortimenter	Nahrungs- und Genussmittel
Lebensmitteldiscounter	Nahrungs- und Genussmittel
Elektronikfachmarkt	Computer, Elektrokleingeräte, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikationsartikel, Unterhaltungselektronik
	Elektrogroßgeräte
Textilfachmarkt	Bekleidung
Schuhfachmarkt	Schuhe/ Lederwaren
Fachmarkt Geschenkartikel	Glas/ Porzellan/ Keramik
Sportfachmarkt	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
Parfümerie	Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie
Drogeriefachmarkt	Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie
Multimedia	Unterhaltungselektronik, Computer (PC-Hardware und -Software)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Angaben des Projektentwicklers zur Vorhabenplanung und zu potenziellen Mietinteressenten im Rahmen von Gesprächen mit der Stadt Kitzingen, Stand Mai 2011.

## 3 Einordnung des Vorhabens in das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen

Die im kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen formulierten Ansiedlungsleitsätze (EHK Kitzingen 2011 S. 148f.) konkretisieren die übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle Standortkategorien in Kitzingen. Demnach ist das Vorhaben auf dem Deuster-Areal hinsichtlich der im kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen formulierten Ansiedlungsleitsätze zu prüfen. Den Ansiedlungsleitsätzen liegen die städtebaulichen Zielsetzungen der Stärkung der Innenstadt, der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung sowie der Bereitstellung ergänzender Standorte zu Grunde. Um das Vorhaben gemäß der Ansiedlungsleitsätze des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen bewerten zu können, ist das Vorhaben auf dem Deuster-Areal demnach hinsichtlich

- seiner Lage im Kontext der städtebaulichen Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Kitzingen und
- der Kongruenz der Sortimentsausrichtung der potenziellen Einzelhandelsbetriebe zur Kitzinger Sortimentsliste<sup>4</sup>

zu prüfen und zu bewerten.

### 3.1 Lage des geplanten Einzelhandelsvorhaben auf dem Deuster-Areal

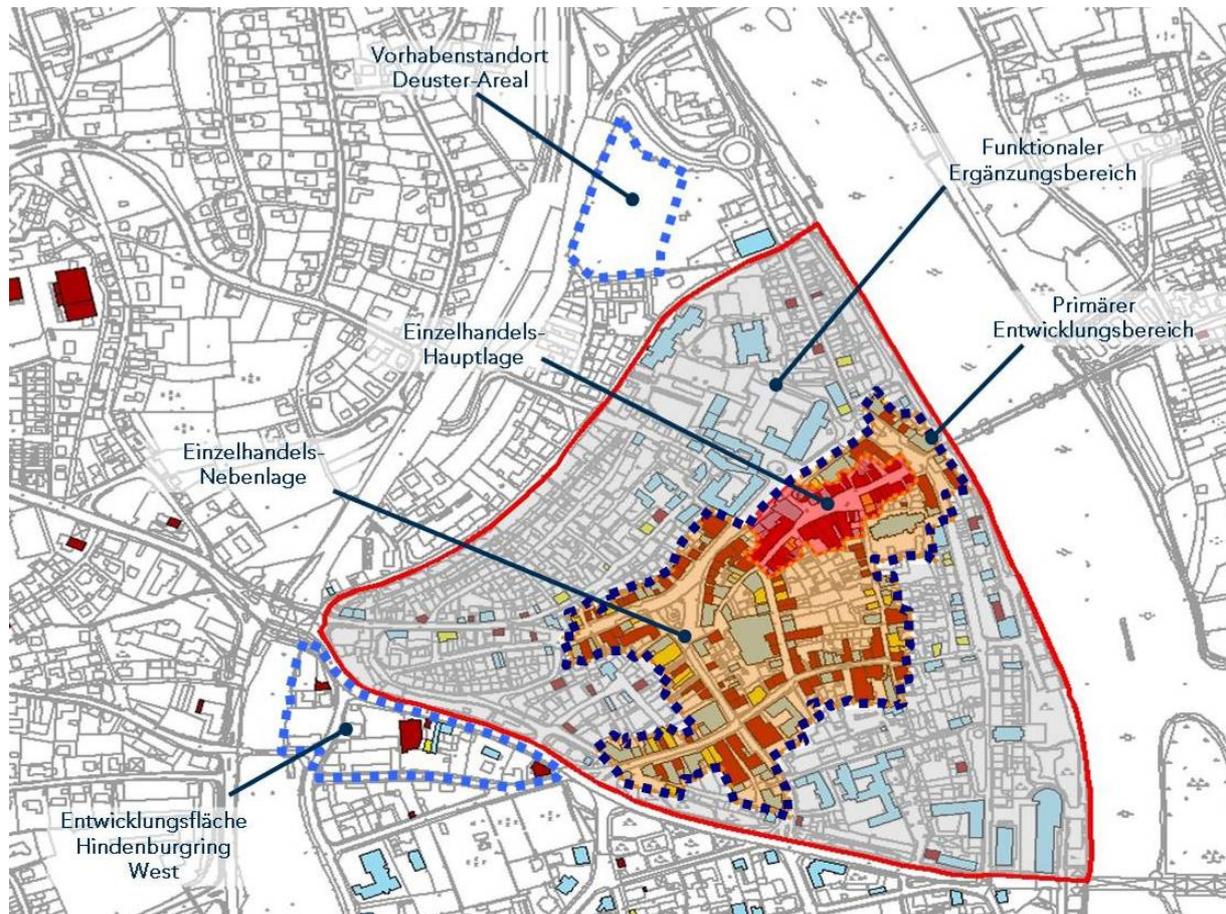
Das Vorhaben auf dem Deuster-Areal liegt rd. 200 m nördlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum und rd. 450 m nördlich des in diesem abgegrenzten primären Entwicklungsbereichs (vgl. Abbildung 2). Gleichwohl handelt es sich bei dem Standort des Deuster-Areals um einen städtebaulich integrierten Standort (vgl. Abbildung 8, EHK Kitzingen 2011, S. 31). Dieser weist eine hohe Verkehrsattraktivität auf.

Nach dem Einzelhandelskonzept sollte „Der primäre Entwicklungsbereich des Innenstadtzentrums (Haupt- und Nebenlage) [...] als Kernbereich des Innenstadtzentrums in seiner Bedeutung ausgebaut werden und Raum für typische zentrenrelevante Leitsortimente sein und bieten. Für die Weiterentwicklung sollten insbesondere die vorhandenen Flächenpotenziale berücksichtigt werden.“ (EHK Kitzingen 2011, S. 124)

---

<sup>4</sup> Die Kitzinger Liste ist noch nicht vom Rat beschlossen und liegt derzeit nur im Entwurf vor. Demnach erfolgt die Einordnung der jeweiligen Hauptsortimente der projektierten Betriebe anhand der Kitzinger Liste im Entwurf.

Abbildung 2: Lage des Deuster-Areals und des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel nach EHK Kitzingen 2011, S. 118 (Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2010; Kartengrundlage: Stadt Kitzingen) sowie Angaben und Unterlagen des Projektentwicklers zur Vorhabenplanung im Rahmen von Gesprächen mit der Stadt Kitzingen, Stand Mai 2011.

## Bewertung

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum.

Zur Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum wird im Einzelhandelskonzept die Entwicklungsfläche Hindenburgring West empfohlen. Dort wird jedoch nur eine nachrangige Entwicklung mit einem großflächigen Magnetbetrieb empfohlen, wenn der entsprechende Betrieb im primären Entwicklungsbereich des Innenstadtzentrums aufgrund der Größe nicht realisiert werden kann und der Betrieb in Abstimmung mit der Entwicklung des primären Entwicklungsbereichs eine Ergänzung, jedoch keine Substitution zu diesem darstellt. Bedingung für eine Entwicklung des Standortes Hindenburgring West ist eine städtebaulich attraktive fußläufige Anbindung an historische Altstadt (Minderung Barriere Hindenburgring, deutliche Öffnung und Ausrichtung des Fachmarktes in Richtung Innenstadt, Ausrichtung der Parkplätze in Richtung Innenstadt), um positive Synergie- und Kopplungseffekte durch die Entwicklung des Standorts für die Innenstadt und den primären

Entwicklungsbereich zu schaffen. Zudem ist insbesondere auf das Sortimentsangebot ein besonderes Augenmerk zu richten<sup>5</sup> (vgl. hierzu Ausführungen EHK Kitzingen 2011, S. 122f.).

Das Deuster-Areal befindet sich auch nicht im Bereich der Entwicklungsfläche Hindenburg-ring West. Gleichwohl ist das Deuster-Areal in räumlicher Nähe zur Grenze des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (rd. 200 m) verortet, grenzt jedoch nicht – wie die Entwicklungsfläche Hindenburg-ring West – direkt an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum an. Zudem ist der Standort Deuster-Areal derzeit nicht wie die Entwicklungsfläche Hindenburg-ring West durch Einzelhandel vorgeprägt. Demnach kann bei einer einzelhandelsbezogenen Nutzung des Deuster-Areals nicht von denselben (eingeschränkten) positiven Synergieeffekten – bedingt durch direkte räumliche Anbindung an den primären Entwicklungsbereich und unter Voraussetzung einer optimierten städtebaulichen Anbindung des Standorts an die Innenstadt – für den primären Entwicklungsbereich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ausgegangen werden, die zur eingeschränkt positiven Bewertung und zur eingeschränkten Entwicklungsoption für die Entwicklungsfläche Hindenburg-ring West geführt haben.

---

<sup>5</sup> Keine Ansiedlung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten; keine Ansiedlung mit zentrenrelevanten Sortimenten: Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Sportartikel und Bücher.

### 3.2 Kongruenz der geplanten Sortimente des Vorhabens Deuster-Areal zur Kitzinger Sortimentsliste

Potenzieller Betrieb	Hauptsortiment	Zentrenrelevanz nach Kitzinger Liste*		
		zentren-relevant	zentren- u. nahversorgungs-relevant	nicht zentren-relevant
Lebensmittelvollsortimenter	Nahrungs- und Genussmittel		X	
Lebensmitteldiscounter				X
Elektronikfachmarkt	Computer, Elektrokleingeräte, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikationsartikel, Unterhaltungselektronik	X		
	Elektrogroßgeräte			X
Textilfachmarkt	Bekleidung	X		
Schuhfachmarkt	Schuhe/ Lederwaren	X		
Fachmarkt Geschenk-artikel	Glas/ Porzellan/ Keramik	X		
Sportfachmarkt	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	X		
Parfümerie	Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie		X	
Drogeriefachmarkt			X	
Multimedia	Unterhaltungselektronik Computer (PC-Hardware und -Software)	X		

Quelle: Angaben des Betreibers, Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen 2011.

\* Die Kitzinger Liste ist noch nicht vom Rat beschlossen und liegt derzeit nur im Entwurf vor; demnach erfolgt die Einordnung der jeweiligen Hauptsortimente der projektionierten Betrieb anhand der Kitzinger Liste im Entwurf.

Mit Ausnahme des Sortiments Elektrogroßgeräte (Teilsortiment eines potenziellen Elektronikfachmarkts) sind alle Sortimente der potenziellen Betriebe zentrenrelevant, z. T. auch zentren- und nahversorgungsrelevant.

## 4 Einordnung des Vorhabens in das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen

### 4.1 Bewertung des Vorhabens nach den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen

Wie in Kapitel 3.2 dargelegt, weisen die potenziellen Betriebe am Standort Deuster-Areal nahezu ausschließlich zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente auf. Demnach ist das Vorhaben mit seinen potenziellen Einzelhandelsbetrieben hinsichtlich der Kongruenz zu den Ansiedlungsleitsätzen I und II des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen zu bewerten.

#### **Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum**

- Im primären Entwicklungsbereich unbegrenzt (Positivraum)<sup>6</sup>
- Max. Größe gemäß der Regelungen aus dem LEP B
- Funktionaler Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums: grundsätzlich keine großflächigen Betriebe; Ansiedlung großflächiger Betriebe nur dann, wenn das Vorhaben einer städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung des Zentrums dient
- Entwicklungsfläche Hindenburgring West: Ausbau der Verkaufsfläche gemäß der Empfehlungen und Kriterien des Zentrenkonzepts (vgl. Kap. 6.1.2 EHK Kitzingen 2011); Abstimmung mit der Entwicklung im primären Entwicklungsbereich

Der Vorhabenstandort Deuster-Areal befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum sowie der Entwicklungsfläche Hindenburgring West.

Demnach stehen die potenziellen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten des Vorhabens auf dem Deuster-Areal Ansiedlungsleitsatz I entgegen.

#### **Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes**

- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, sofern nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten (vgl. dazu Abbildung 8, EHK Kitzingen 2011, S. 31) zur Versorgung des Gebietes, sofern nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum oder von zentralen Versorgungsbereichen in

---

<sup>6</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Nachbarkommunen und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beinträchtigungsverbot). Üblicher Anhaltswert für Verkaufsflächen für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m<sup>2</sup> VKF (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel<sup>7</sup>). Max. Größe gemäß der Regelungen aus dem LEP B.

Der Vorhabenstandort Deuster-Areal befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum, jedoch an einem städtebaulich integrierten Standort (vgl. Abbildung 8 EHK Kitzingen 2011, S. 31). Der projektierte Lebensmittelvollsortimenter sowie der projektierte Lebensmitteldiscounter lassen vermuten, dass

1. beide Betriebe eine Funktion erfüllen würden, die deutlich über eine reine Nahversorgungsfunktion zur Versorgung des Gebiets hinausreichen würde,
2. aufgrund der Dimensionierung mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum und auf die wohnortnahe Grundversorgung zu erwarten sind (vorbehaltlich des Prüfschemas zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größenordnungen von städtebaulich und landesplanerisch verträglichen Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten und in städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen in Kitzingen und einer konkreten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse).
3. In dem Siedlungsbereich rund um das Deuster-Areal besteht derzeit keine Nahversorgungslücke (vgl. EHK Kitzingen 2011, S. 69) – dies gilt sowohl für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch für den Sortimentsbereich Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie.

Demnach erfüllen die potenziellen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment Ansiedlungsleitsatz II nicht.

### **Städtebauliche Einordnung und Bewertung**

Durch die Entwicklung des Deuster-Areal als Einzelhandelsstandort könnten auch Kopplungs- und Synergieeffekte mit Angebotsstrukturen der Innenstadt resultieren. Dies ist jedoch grundsätzlich nur dann zu erwarten, wenn die Einzelhandelsnutzungen auf dem Deuster-Areal eindeutig in Richtung des Innenstadtzentrums ausgerichtet wären. Hierfür müsste v. a. der Bereich zwischen dem Deuster-Areal und dem primären Entwicklungsbereich deutlich städtebaulich-funktional aufgewertet werden (attraktive fußläufige Anbindung, Ausrichtung der Einzelhandelsbetriebe, Ausrichtung der Parkmöglichkeiten etc.), so dass positive Synergie- und Kopplungseffekte durch die Entwicklung des Standorts für die Innenstadt und den primären Entwicklungsbereich resultieren könnten.

Analog zu den Empfehlungen für die Entwicklung des Bereichs Hindenburg West sollte dann nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (kein nahversorgungsrelevanter Betrieb,

---

<sup>7</sup> Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

sondern z. B. Elektronikfachmarkt) am Deuster-Areal angesiedelt werden, welcher im primären Entwicklungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu realisieren ist.

Sofern die städtebaulich-funktionale Anbindung sowie die Beschränkung auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht erfolgen, würde die Gefahr bestehen, dass es zu einer weiteren Zersplitterung der Standortstrukturen in der Kernstadt von Kitzingen kommen würde. Durch diese Entwicklung würde eine weitere Schwächung der Hauptgeschäftslage des zentralen Versorgungsbereichs resultieren und auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt deutlich erschwert, zumal es sich bei dem Standort Deuster-Areal um einen sehr verkehrsgünstigen Standort handelt, so dass sich die angeführten negativen Auswirkungen ohne eine städtebaulich-funktionale Anbindung an den primären Entwicklungsbereich noch deutlich verstärken könnten.

Falls dennoch eine einzelhandelsbezogene Entwicklung des Deuster-Areals – unter den angeführten Voraussetzungen – realisiert werden sollte, wäre zu prüfen, ob die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes Hindenburgring West eingeschränkt werden.

Abschließend ist zu konstatieren, dass auch unter den voran stehend dargestellten Prämissen eine einzelhandelsbezogene Entwicklung des Deuster-Areals in Hinblick auf die Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs und des in diesem gelegenen primären Entwicklungsbereichs deutlich mehr Anstrengungen i. S. einer städtebaulich-funktionalen Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum bedürfen, als für eine einzelhandelsbezogene Entwicklung des Standortbereichs Hindenburgring West.

## 5 Vorhabenbewertung Deuster-Areal

Das Vorhaben auf dem Deuster-Areal wurde hinsichtlich

- seiner Lage im Kontext der städtebaulichen Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Kitzingen und
- der Kongruenz der Sortimentesausrichtung der geplanten Einzelhandelsbetriebe zur Kitzinger Sortimentsliste<sup>8</sup>

geprüft und auf dieser Grundlage hinsichtlich der Kongruenz zu den Ansiedlungsleitsätzen des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen (EHK Kitzingen 2011, S. 148f.) bewertet.

Der Vorhabenstandort Deuster-Areal befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, ist jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Entfernung rd. 200 m) gelegen.

Die Sortimentesausrichtung der geplanten Einzelhandelsbetriebe umfasst fast ausschließlich zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Die potenziellen Betriebe des Vorhabens auf dem Deuster-Areal mit zentrenrelevantem Hauptsortiment stehen Ansiedlungsleitsatz I des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Kitzingen entgegen, da

- Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und
- nachrangig – mit Sortiments- und Verkaufsflächeneinschränkung – am Ergänzungsstandort anzusiedeln sind.

Die potenziellen Betriebe des Vorhabens auf dem Deuster-Areal mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment erfüllen Ansiedlungsleitsatz II des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Kitzingen nicht, da

- die potenziellen Betriebe eine Funktion erfüllen würden, die deutlich über eine reine Nahversorgungsfunktion zur Versorgung des Gebiets hinausreichen würde,
- aufgrund der Dimensionierung der potenziellen Betriebe mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum und auf die wohnortnahe Grundversorgung zu erwarten sind<sup>9</sup> und
- in dem Siedlungsbereich rund um das Deuster-Areal derzeit keine Nahversorgungslücke besteht (vgl. EHK Kitzingen 2011, S. 69).

---

<sup>8</sup> Die Kitzinger Liste ist noch nicht vom Rat beschlossen und liegt derzeit nur im Entwurf vor. Demnach erfolgt die Einordnung der jeweiligen Hauptsortimente der projektierten Betriebe anhand der Kitzinger Liste im Entwurf.

<sup>9</sup> Vorbehaltlich des Prüfschemas zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größenordnungen von städtebaulich und landesplanerisch verträglichen Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten und in städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen in Kitzingen und einer konkreten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse.

In der städtebaulichen Einordnung und Bewertung des Standorts wurde deutlich, dass der Standort nur unter den Voraussetzungen

- einer Ausrichtung der Einzelhandelsnutzung in Richtung des Innenstadtzentrums,
- einer gleichzeitigen erheblichen Aufwertung der städtebaulich-funktionalen Anbindung an den primären Entwicklungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs sowie
- der Beschränkung auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (kein nahversorgungsrelevanter Betrieb)

nur sehr eingeschränkt für eine Einzelhandelsnutzung empfohlen werden kann. Falls dennoch eine einzelhandelsbezogene Nutzung (unter den vorgenannten Bedingungen) angestrebt werden sollte, wäre zu prüfen, ob die Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts Hindenburgring West eingeschränkt werden.

## **Fazit**

Das projektierte Vorhaben einer einzelhandelsbezogenen Entwicklung auf dem Deuster-Areal steht den städtebaulichen Zielstellungen, welche im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kitzingen (2011) formuliert sind, entgegen.

Auch eine Nutzung des Deuster-Areals als Alternative zur Entwicklungsfläche Hindenburgring West kann – aufgrund der nur unter deutlichen Anstrengungen zu erreichenden positiven Synergieeffekte für das Innenstadtzentrum, welche zur eingeschränkten positiven Bewertung der Entwicklungsfläche Hindenburgring West geführt haben sowie einer Beschränkung auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (kein nahversorgungsrelevanter Betrieb) – nur sehr eingeschränkt empfohlen werden, da daraus eine weitere Zersplitterung der Standortstrukturen in der Kernstadt von Kitzingen mit womöglich negativen Folgen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum resultieren würden.