

# STADT+HANDEL

Stadt+Handel · Beiertheimer Allee 22 · 76137 Karlsruhe

Stadt Kitzingen  
Stadtbauamt  
Bauamtsleiter Oliver Graumann  
Kaiserstr. 13/15  
97318 Kitzingen

**Stadt+Handel**  
Beckmann und Föhler  
Stadtplaner PartGmbH  
Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
info@stadt-handel.de  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Partner**  
Ralf M. Beckmann  
und Marc Föhler,  
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

—

**STANDORTE**  
**Standort Dortmund**  
Hörder Hafenstraße 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 46  
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

## Fachgutachterliche Ersteinschätzung Nahversorgungszentrum *Galerie Kitzingen* US-Siedlung Marshall Heights im Kontext des Kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen

Karlsruhe, 7. Mai 2021

Sehr geehrter Herr Graumann,

Auf dem Gelände der ehemaligen US-Siedlung Marshall Heights in Kitzingen soll ein Nahversorgungszentrum, die Galerie Kitzingen, entwickelt werden. Nach aktuellem Sachstand plant die Objektentwicklung Wittmann GmbH folgende Nahversorgungsvorhaben:

- Lebensmittelvollsortimenter mit 1.800 m<sup>2</sup> VKF
- Lebensmitteldiscounter mit 1.400 m<sup>2</sup> VKF
- Biomarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> VKF
- Drogeriemarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> VKF

Demnach sollen im Rahmen der Galerie Kitzingen Nahversorgungsbetriebe mit einer GVKF von 5.600 m<sup>2</sup> realisiert werden. Neben der Ansiedlung der genannten Nahversorgungsbetriebe sollen die Marshall Heights nach den aktuellen Planungen auch als Wohngebiet für rd. 3.000 Einwohner entwickelt werden.

In diesem Kontext bitten Sie um eine fachgutachterliche Ersteinschätzung bzgl. des Planvorhabens und des Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen<sup>1</sup>, des in diesem enthaltenen Nahversorgungskonzepts und ggf. zu erwartenden Auswirkungen auf die Naheversorgungsstrukturen in Kitzingen.

Dem Vorhabenstandort kommt im EHK Kitzingen 2012 keine Bedeutung zu, da er bis dato keine Einzelhandelsfunktion aufweist. Der Vorhabenstandort befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Kitzingen.

Das Planvorhaben weist bzw. dessen Betriebe weisen gemäß der Kitzinger Liste (EHK Kitzingen 2012) einen eindeutigen Schwerpunkt im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf (Lebensmittelvollsortimenter/

<sup>1</sup> Stadt+ Handel (2012): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen, beschlossen durch den Rat der Stadt Kitzingen am 28. Juni 2012, Dortmund. Im Folgendem abgekürzt als **EHK Kitzingen 2012**.

# STADT+HANDEL

Lebensmitteldiscounter/Biomarkt: Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriemarkt Hauptsortiment Drogeriewaren).

Im Rahmen der Beurteilung der Nahversorgung in der Kernstadt Kitzingen stellt das EHK Kitzingen 2012 (S. 129) fest: „Die Nahversorgungsstruktur in der Kitzinger Kernstadt ist aktuell flächendeckend ausgeprägt, sodass in räumlicher Hinsicht aktuell kein Handlungserfordernis zur Verbesserung der Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs besteht.“

Nach dem EHK Kitzingen 2012 (S. 129) soll die Nahversorgung in der Kernstadt bzw. dort im nordwestlichen Bereich v. a. durch den Nahversorgungsstandort (NVS) Siegfried-Wilke-Straße (REWE, ALDI Süd, Drogeriemarkt Müller) gewährleistet werden und wird auch durch diesen sichergestellt.

Für die perspektivisch zusätzlichen rd. 3.000 Einwohner der Marshall Heights kann der NVS Siegfried-Wilke-Straße aufgrund der Entfernung keine fußläufige Nahversorgung sicherstellen, so dass die Entwicklung eines Nahversorgungsangebots in den Marshall Heights grundsätzlich konzeptkonform erscheinen kann.

Gleichwohl stellt sich bzgl. der Nahversorgung für die rd. 3.000 Einwohner der Marshall Heights wie angesichts der Wettbewerbssituation des Planvorhabens zu den Angebotsstrukturen des NVS Siegfried-Wilke-Straße die Frage nach der Dimensionierung des geplanten (Nahversorgungs-)Vorhabens. Das Planvorhaben und der NVS Siegfried-Wilke-Straße weisen eine deutliche Überschneidung der Einzugsgebiete auf.

Die Betriebe REWE (Vollsortimenter), ALDI Süd (Lebensmitteldiscounter) und Müller (Drogeriemarkt) des NVS weisen alle jeweils eine deutlich kleinere Gesamtverkaufsfläche auf als ihre entsprechenden Pendanten im Bereich der Marshall Heights. Die Gesamtverkaufsfläche des NVS beträgt nach dem EHK Kitzingen 2012 rd. 3.760 m<sup>2</sup> (S. 76) und ist damit erheblich kleiner strukturiert als das Planvorhaben mit 5.600 m<sup>2</sup> GVKF.

Durch das Planvorhaben sind nach fachgutachterlicher Ersteinschätzung vor dem Hintergrund

- der Vorhabenausprägung als Kopplungsstandort der Betriebstypen Lebensmittelvollsortimenter (1.800 m<sup>2</sup> VKF), Lebensmitteldiscounter (1.400 m<sup>2</sup> VKF), Biomarkt (1.200 m<sup>2</sup> VKF) und Drogeriemarkt (1.200 m<sup>2</sup> VKF) mit zu erwartenden erheblichen Synergie- und Kopplungseffekten,
- der Dimensionierung der jeweiligen Betriebe,
- der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts sowie
- der Überschneidung wesentlicher Teile der Einzugsgebiete

erhebliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf den NVS Siegfried-Wilke-Straße zu erwarten, die zum (ggf. kompletten) Verlust der Nahversorgungsfunktion des Standortes führen können.

Vor dem Hintergrund der Dimensionierung und Konzeptionierung des Planvorhabens können sich auch negative Auswirkungen für Kitzinger Innenstadt, insbesondere durch den geplanten Drogeriemarkt und dessen Wettbewerb zu dem deutlich kleineren Wettbewerber in der Innenstadt, ergeben.

Aus fachgutachterlicher Perspektive wird daher dringend angeraten, zunächst grundsätzlich die Nahversorgungssituation im (westlichen) Kitzinger Kernstadtbereich unter Berücksichtigung der perspektivischen 3.000 Einwohner der

# STADT+HANDEL

Marshall Heights detailliert zu untersuchen. Auf dieser Grundlage sollte sodann im Rahmen der Fortschreibung des EHK Kitzingen eine konzeptionelle Diskussion und Bewertung verschiedene Entwicklungsszenarien für die Nahversorgung im Nordwesten der Kitzinger Kernstadt – unter Berücksichtigung des Planvorhabens und der erkennbar notwendigen Weiterentwicklung der Nahversorgung – diskutiert und beleuchtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Schuder', written in a cursive style.

Andreas Q. Schuder

- Stadt + Handel Standortleitung Karlsruhe -