

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen

INNENSTADTPROFILIERUNG

Es werden Grafiken und Bildausschnitte zur besseren Darstellung von Kernaussagen verwendet. Eine öffentliche Nutzung bzw. Weitergabe, Vervielfältigung oder gar allgemeine Veröffentlichung kann jedoch Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Wer diese Unterlagen deshalb in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH wird mit der Verletzung dieser Untersagung zur Weitergabe und Veröffentlichung von allen Ansprüchen Dritter freigestellt. Der Verursacher dieser Verletzung oder heranzuziehende Verantwortliche hierfür trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen.

AUFTRAGGEBER

Stadt Kitzingen

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M.A. Jens Nußbaum

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

B.Sc. Lea Ratzel

Karlsruhe, 23.08.2022

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

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 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

INHALTSVERZEICHNIS

Ausgangssituation und Zielsetzung	4
Trends	6
Innenstadt-Qualitätscheck	11
Innenstadtprofilierung	23
Gastronomieanalyse	38
Empfehlungen Gastronomie	44

Ausgangssituation und Zielsetzung

Ausgangssituation und Zielsetzung

Aufbau und Inhalt der Innenstadtprofilierung

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen liegt im Entwurf vom 23.08.2022 mit den für die Bauleitplanung relevanten Bausteinen (u. a. ZVB-Abgrenzung, Sortimentsliste) vor. Als Vertiefung des Einzelhandelskonzeptes werden vorliegend städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen für das Kitzinger Innenstadtzentrum konkretisiert.

Die abgeleiteten Maßnahmen- und Handlungsempfehlungen orientieren sich am Entwurf des Einzelhandelskonzepts und den darin formulierten räumlichen Entwicklungsleitbilder. Für die Ableitung der Entwicklungsempfehlungen für das Innenstadtzentrum werden zunächst die allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel beschrieben, bevor die Ist-Situation in der Kitzinger Innenstadt anhand eines Qualitätscheck tiefergehend analysiert wird. Darauf basierend werden – unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie den konzeptionellen Zielstellungen für das Innenstadtzentrum gemäß des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts – die Profilierungsempfehlungen für die einzelnen Lagebereiche der Kitzinger Innenstadt abgeleitet.

Trends

Die Innenstadt ist „in“!

Ausgewählte Trends der Innenstadtentwicklung



Reurbanisierung

Die Wiederentdeckung der Stadt



Power of Places

Die Wiederentdeckung des Ortes

Reurbanisierung: Innenstadt-Wohnen liegt wieder im Trend: Bei einer insgesamt stagnierenden bzw. zukünftig auch rückläufigen Bevölkerungszahl sind anhaltende Bevölkerungswanderungen zu beobachten. Es profitieren v. a. urbane Räume. Stadtwachstum ist dabei nicht nur unbedingt Einwohnerwachstum, sondern auch Haushaltswachstum. Denn die Zahl der Single-Haushalte wächst. Träger der Reurbanisierung sind insbesondere junge Personengruppen sowie (zukünftig) auch verstärkt die sogenannten „jungen Alten“, die ein gewisses urbanes Flair, kurze Wege und hochwertige Infrastruktur bevorzugen.
Beispielhafte Trends: Micro Housing, Urban Farming, Co-Working/Living, Urban Manufacturing.

Power of Places (oder „Die Kraft des Ortes“): Die Multifunktionalität der Innenstädte nimmt aufgrund der steigenden Verträglichkeit von Wohnen, Arbeiten und Freizeit und der hohen Attraktivität vieler Innenstädte deutlich zu. Neben der Konzentration auf die Innenstadt selbst (Reurbanisierung), gewinnt dabei auch der konkrete, physische Ort als neues „Wohnzimmer“ zwischen den Polen Wohnen und Arbeiten an Bedeutung. Insbesondere in der heutigen hochmobilen und digital vernetzten Arbeitswelt ergibt sich für viele Menschen das Bedürfnis nach einer „Rückbettung“ in einen lokalen, real erlebbaren Kontext, wie z. B. der „Kiez“ eines (hinreichend attraktiven) Stadtquartieres.
Beispielhafte Trends: Third Places, Co-Working

Die Innenstadt ist „in“!

Ausgewählte Trends der Innenstadtentwicklung



Smart City

Die digitale (benutzerfreundliche) Stadt



Share Economy

Nutzen und Teilen anstatt Besitzen

Smart Cities: Die „smarte“ Stadt von morgen steht ganz im Zeichen der Vernetzung. Das beginnt bei Basics wie kostenlosem, öffentlichen WLAN und setzt sich über vernetzte und aufeinander abgestimmte Informationssysteme fort. Neben dem Smartphone als Informationszentrale zwischen Mensch und Infrastruktur wird v. a. das „Internet der Dinge“ in Form intelligenter Infrastrukturen (z. B. Location-Based-Services, Car-Sharing-Angebote, Mikrodepots, intelligente Paketboxen) die zukünftige Stadt bestimmen. Die jüngeren Generationen wachsen als „Digital Natives“ mit diesen Vernetzungsmöglichkeiten auf und fordern diese auch ein – das heißt, der Anspruch an die Benutzerfreundlichkeit wächst ebenso.

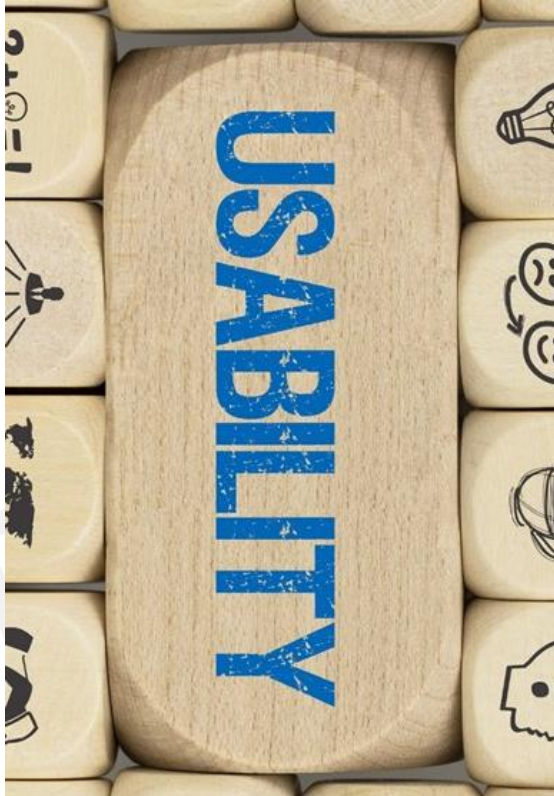
Beispielhafte Trends: Big Data, Car-Sharing, Micro-Hubs, Location-Based-Services

Share Economy: Die durch die Digitalisierung zunehmend vernetzten und auf Zusammenarbeit beruhenden Wirtschaftsprozesse führen zu einer stärkeren Teilhabe unterschiedlicher Akteure an den gleichen Ressourcen – z. B. in Form von Co-Working Spaces. Der Sharing-Gedanke wird aber auch auf Konsumentenseite immer deutlicher. Bereits heute kaufen oder mieten wir uns für viele Services nur noch Nutzungsrechte (z. B. Cloud-Computing, Streaming-Dienste, Car-Sharing). Die Nutzungsmöglichkeiten werden wichtiger als der eigentliche Besitz. Diese gelebte Flexibilität ist insbesondere für junge Zielgruppen selbstverständlich.

Beispielhafte Trends: Kollaboration, Crowdsourcing, Open Knowledge/Innovation, Social Networks, Social Business, Cloud-Computing, Streaming

Die Innenstadt ist „in“!

Ausgewählte Trends der Innenstadtentwicklung



Usability

Usability: Das Smartphone (bzw. dessen technische Nachfolger) trägt maßgeblich zu einem einfacheren Umgang mit komplexer, digitaler Technik bei. Heute ist es für uns selbstverständlich, dass wir mobil ein Hotelzimmer reservieren, ein Paket bestellen und uns zielsicher durch eine fremde Stadt bewegen, ohne in eine gedruckte Karte oder auf einen gedruckten Fahrplan zu schauen. Die jüngeren Generationen wachsen als „Digital Natives“ mit diesen Vernetzungsmöglichkeiten auf und fordern diese auch ein – das heißt, der Anspruch an die Benutzerführung wächst ebenso.

Beispielhafte Trends: Omni-Channeling, Seamless Mobility, Unterwegs-Märkte

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Einzelhandelsentwicklung in Klein- und Mittelstädten



Konzentration/
Konsolidierung



Discount-
orientierung



Nachfolge-
problematik



Leerstand/
Trading-Down

Innenstadt- Qualitätscheck

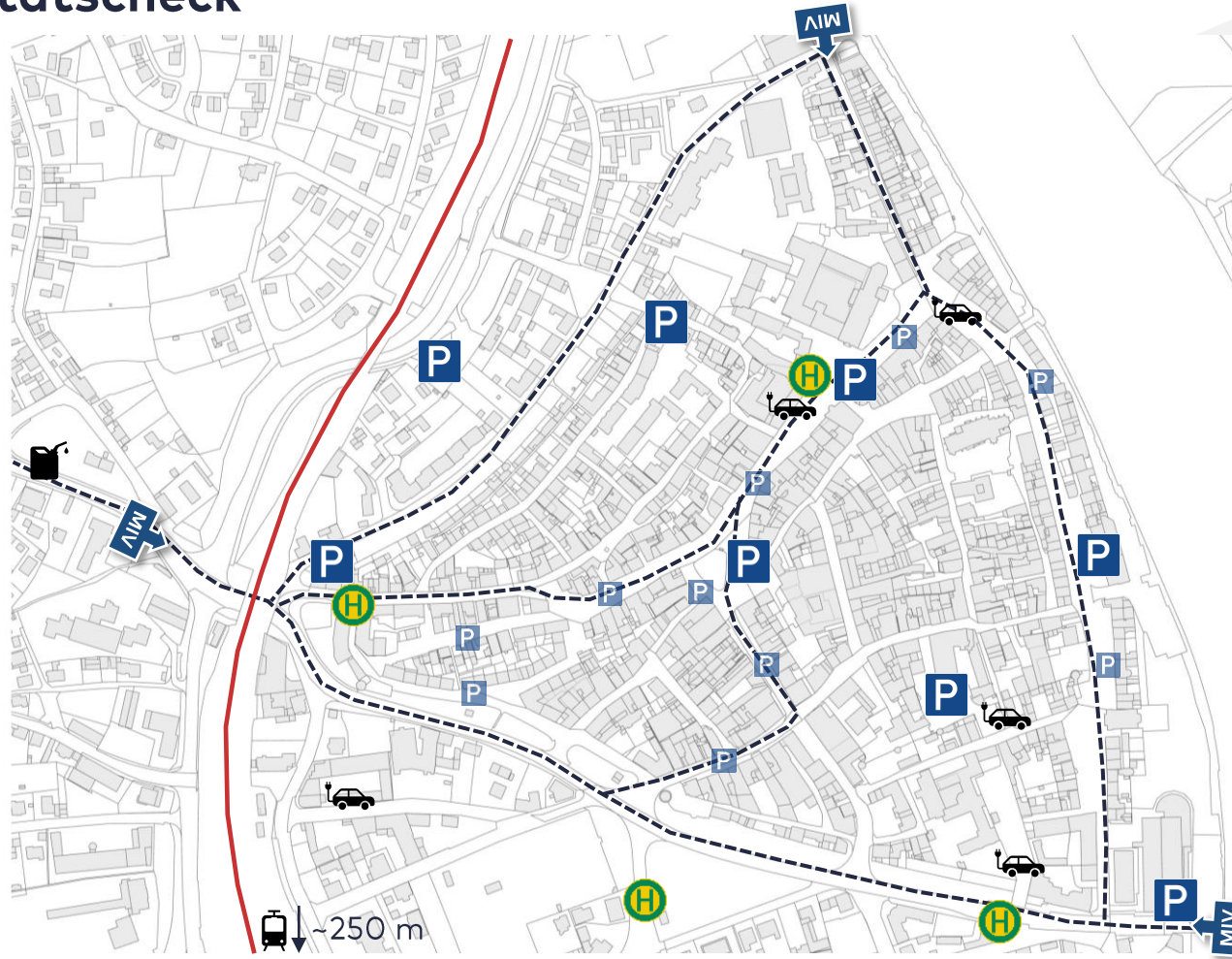
Hausaufgaben für Innenstädte und Stadtquartiere von morgen

- 1 Konzentration auf **spezialisierte Quartiere!****
Kein „Gießkannenprinzip“! Die Innenstadt besteht aus vielfältigen Nutzungen und Quartieren, die es sinnvoll zu profilieren gilt – das werden aber nicht alle Innenstadtlagen sein...
- 2 Orientierung an relevanten **Zielgruppen!****
Kleinteiliger Aktionismus führt nicht zum Ziel – es bedarf einer auf die Innenstadt abgestimmten und auf die zukünftigen Zielgruppen ausgerichteten Positionierungsstrategie.
- 3 **Offline-Qualitäten (wieder-)entdecken!****
Die Innenstadt muss (wieder) begeistern, überraschen, inspirieren, verzaubern. Diese „analogen Qualitäten des Urbanen“ gilt es gezielt zu stärken und weiterzuentwickeln.
- 4 **Visionäre Stadtmacher/innen sind gefragt!****
In der Verwaltung, bei Gewerbetreibenden und bei Immobilien-eigentümer/innen bedarf es mehr Innovations- und Gründergeist – alte Denkmuster und Vorbehalte helfen nicht weiter.
- 5 **Nahtlose Integration von Räumen/Nutzungen!****
Hybrid-Konzepte, Nutzungsflexibilität, offene Räume und Convenience sind die Anforderungen an den (öffentlichen und privaten) Stadtraum im digitalen Zeitalter.
- 6 **Die Innenstadt ist **nicht nur Wirtschaftsraum!******
Das Zusammenspiel zwischen kommerziellen und nicht-kommerziellen Nutzungen ist entscheidend für eine erfolgreiche Zentrenentwicklung.

Erreichbarkeit der Kitzinger Innenstadt

Innenstadt-Qualitätscheck

-  Parkplatz
-  Straßenseitiges Parken
-  Bushaltestelle
-  Bahnhof
-  Tankstelle
-  E-Ladesäule
-  Hauptverkehrsachse
-  Schienenverkehr
-  MIV-Zugänge



- Mehrere Zugänge für den motorisierten Individualverkehr (MIV) in die Innenstadt sind vorhanden, die direkte Erreichbarkeit der Innenstadt ist über mehrere Hauptverkehrsachsen gegeben
- Durch mehrere große Parkplatzanlagen so wie straßenseitiges Parken entlang der Hauptverkehrsachsen sind ausreichend Parkmöglichkeiten in der Innenstadt vorhanden.
- Durch mehrere Bushaltestellen in bzw. entlang der Innenstadt und der fußläufigen Entfernung zum Bahnhof ist eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit gegeben.
- Mehrere in der Innenstadt verteilte E-Ladesäulen bieten die Möglichkeit zur Ladung von E-Autos.

Baulich-gestalterische Stärken und Schwächen

Stadtmobiliar



Stärken

- Fahrradabstellmöglichkeiten an zahlreichen Stellen innerhalb der Innenstadt vorhanden
- (Fahrrad-)Gepäckschließfächer am Eingangsbereich in die Marktstraße
- Sitzgelegenheiten grundsätzlich über die Innenstadt verteilt vorhanden



Schwächen

- Ungünstige Positionierung des Stadtmobiliars, z. B. vor öffentlichem WC, an Straßen
- Stadtmobiliar Schwalbenhof wird vor allem von bestimmten sozialen Milieus genutzt
- Mobiliar z. T. in die Jahre gekommen
- Teils geringes Angebot an Sitzmöglichkeiten, z. B. Kaiserstraße, Luitpoldstraße, Königsplatz



Empfehlungen

Modernes Stadtmobiliar an Orten/Plätzen mit bzw.- zur Herstellung von Aufenthaltsqualität

Baulich-gestalterische Stärken und Schwächen

Begrünung



Stärken

- Großzügige Begrünung am Mainufer (Unterer Mainkai)
- Rosengarten im direkten Anschluss an die Fußgängerzone (Falterstraße)
- Begrünung insbesondere im Bereich Kapuzinerstraße und Schranenstraße vorhanden
- Begrünung und Blumenkübel vereinzelt in der Innenstadt vorhanden



Schwächen

- Begrünung des Königsplatzes durch Stellplätze und Verkehr schlecht erreichbar und erlebbar
- Begrünung im rückwärtigen Bereich der St. Johannes der Täufer Kirche schlecht integriert und pflegebedürftig
- Wenig Begrünung in den zentralen Einkaufsstraßen Marktstraße, Falterstraße und Ritterstraße



Empfehlungen

Mehr Begrünung in zentralen Einkaufslagen, Plätze als Erholungsorte besser gestalten

Baulich-gestalterische Stärken und Schwächen

Barrierefreiheit



Stärken

- Positivbeispiel Touristinfo mit breitem, barrierefreiem Eingang
- Zahlreiche Behindertenparkplätze in der Innenstadt vorhanden
- Mehrere Rollstuhl-Rampen an Eingängen von Ladenlokalen oder öffentlichen Gebäuden vorhanden
- Holpriges Kopfsteinpflaster wurde an einigen Stellen bereits ausgetauscht



Schwächen

- Viele Einzelhandelsbetriebe nicht barrierefrei zugänglich (einfache Lösungen anzustreben, z. B. Klingel für Zugangshilfe)
- Kein barrierefreier Weg von der Innenstadt zum Mainufer
- Holpriges Kopfsteinpflaster in großen Teilen der Kitzinger Innenstadt, insbesondere in der Marktstraße, nicht rollstuhlgeeignet, Wegeführung oft schräg
- Bahnhof Kitzingen nicht barrierefrei



Empfehlungen

Installation von Rampen/Anschaffung mobiler Rampen, Schaffung barrierefreier Zugänge in Geschäfte und öffentliche Einrichtungen, perspektivisch Austausch des Kopfsteinpflasters

Baulich-gestalterische Stärken und Schwächen

Fassaden und Bausubstanz



Stärken

- Überwiegend historische, denkmalgeschützte Gebäude
- Viele Gebäude/Fassaden sind bereits renoviert oder werden aktuell renoviert (z. B. im Bereich der Kaiserstraße, Touristeninformation, Buchhandlung Schöningh) und bringen den historischen Charakter der Stadt zur Geltung



Schwächen

- Weiterhin viele renovierungsbedürftige Gebäude/Fassaden
- Negativer Eindruck häufig durch Leerstände verstärkt
- Kaiserstraße: öffentliche Gebäude werden aktuell renoviert, Bruch ab Kaiserstraße 19, privates Gebäude
- Einige auffällige Immobilien bzw. Schlüsselimmobilien stark renovierungsbedürftig (z. B. Marktstraße 13) -> verringern direkt die Aufenthaltsqualität in umliegenden Bereichen



Empfehlungen

Anzustreben: möglichst flächendeckende Fassadenrenovierungen und Schaffung eines einheitlichen Stadtbilds (Mittel aus der Städtebauförderung, Fassadenprogramm fortführen + forcieren)

Gastronomienutzung

Gastronomie (s. auch Gastronomieanalyse/-empfehlungen)



Stärken

- Mehrere aktuelle Neueröffnungen in der Ritterstraße (Schwalbenhof)
- Viele Angebote bei Take-Aways und Imbiss
- Mehrere Weinlokale repräsentieren die historische Weinhandelsstadt
- Lokale fränkische Küche ist durch mehrere Restaurants vertreten



Schwächen

- Wenig Gastronomie am Mainufer
- Unterer Mainkai: Keine Gastronomie vorhanden bzw. Außengastronomie nicht am Fluss (Café Brückeneck)
- z. T. einseitiges Angebot, fehlende Angebote v. a. hochpreisige Betriebstypen
- Mobiliar häufig günstig (Bierbänke, Plastikstühle) und nicht einheitlich (v. a. Marktplatz)
- Königsplatz: fehlende Aufenthaltsqualität durch Verkehr



Empfehlungen

Gastronomie in Bereichen mit Aufenthaltsqualität stärken, qualifizieren und quantifizieren (s. Empfehlung Funktionsstruktur); auf relativ einheitliches, hochwertiges Mobiliar hinarbeiten

Atmosphärische Stärken und Schwächen

Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung



Stärken

- Häufig moderne Schaufenstergestaltung mit guter Einsehbarkeit, insbesondere bei Filialisten, aber auch bei einigen inhabergeführten Betrieben
- Kreative Lösungen (z. B. vorgelagertes „Fahrrad-Schaufenster“ Sport Matthaei-Winter)



Schwächen

- Fußgängerzone und Schaufenster teils von Waren verbaut
- Waren teilweise zu eng gestellt, teilweise Mülltonnen vor den Schaufenstern platziert
- Minderwertige Werbeschilder
- Schaufenster teils dunkel + schlecht einsehbar, Investitionsstau
- Leerstände ohne Nutzung, Schaufenster nur abgeklebt



Empfehlungen

Workshop zum Thema Schaufenstergestaltung anbieten, Vorgaben zur Aufstellung von Werbeschildern geben (Gestaltungssatzung)

Atmosphärische Stärken und Schwächen

Verweilqualität und soziale Kontrolle



Stärken

- Hohe Aufenthaltsqualität im Hauptgeschäftsbereich Marktstraße und im verkehrsberuhigten Bereich der Innenstadt
- Außengastronomie am Marktplatz
- Nähe zum Main, Oberer Mainkai schön angelegt mit Beschattung, Wiese und Spielplatz



Schwächen

- Stadtmobiliar z. T. ungünstig positioniert (z. B. Bank mit Blick auf öffentliches WC)
- Königsplatz: schlechte Zugänglichkeit/Verweilqualität durch Verkehr
- Viele ungenutzte Platzsituationen (z. B. Mainkai, Königsplatz, Landwehrstr., Kirchplatz St. Johannes der Täufer)
- Fehlende Gastronomiebetriebe in potenziellen Verweilbereichen (z. B. Mainkai, Königsplatz)
- Schwalbenhof Treffpunkt bestimmter sozialer Milieus



Empfehlungen

Durchdachte Platzierung des Stadtmobiliars, Verbesserung der Verweilqualität an Platzsituationen (z. B. durch Verringerung des Stellplatzangebotes); strategische Ansiedelung von Gastronomiebetrieben

Atmosphärische Stärken und Schwächen

Ensemblewirkung



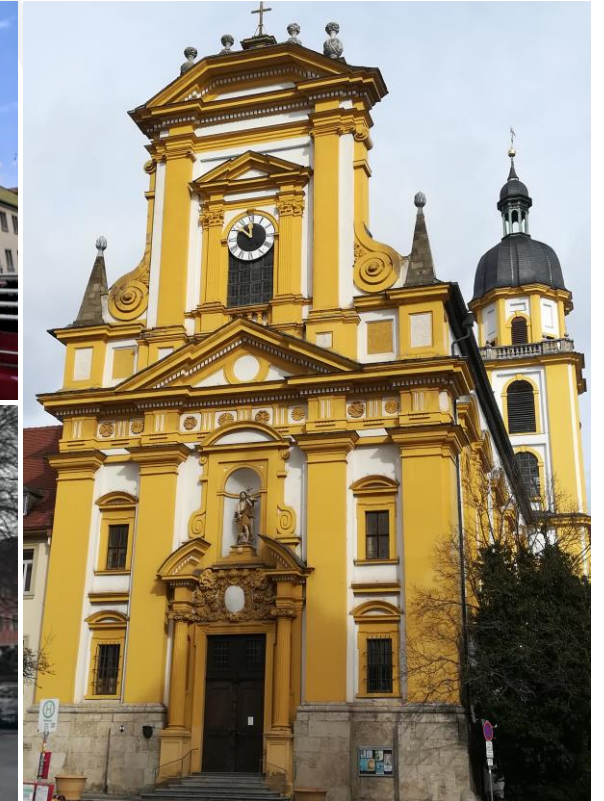
Stärken

- Gebäude entlang der Kaiserstraße (insbesondere Evangelische Stadtkirche und Stadtbauamt Kitzingen) modernisiert und renoviert
- Hohe Ensemblewirkung in der Kapuzinerstraße, insbesondere durch Kapuzinerkirche



Schwächen

- Denkmal Königsplatz nicht einsehbar und durch hohe Verkehrsfrequenz schlecht erreichbar/wahrnehmbar
- St. Johannes der Täufer Kirche renovierungsbedürftig, fehlende Integration in die Innenstadt



Empfehlungen

Umgestaltung des Königsplatzes zur besseren Einsehbarkeit und Erlebbarkeit, Integration des Kirchplatzes St. Johannes der Täufer sowie ggf. Neugestaltung

Atmosphärische Stärken und Schwächen

Orientierung und Lesbarkeit



Stärken

- Touristinfo in zentraler Lage mit digitalem Infoboard an der Außenfassade
- Klare Eingangssituation in Hauptgeschäftsbereich Marktstraße
- Straßenführung im ZVB bietet Potenzial für die Schaffung von Rundläufen durch die Innenstadt



Schwächen

- Eingangssituationen häufig unklar, Beschilderung dürftig oder gar nicht vorhanden
- Orientierungskarten nicht flächendeckend / gut sichtbar aufgestellt, nicht modern
- Fehlende Sichtbeziehungen (z. B. Obere Kirchgasse wird nicht als Teil der Innenstadt wahrgenommen), Wegführung Schweizergasse/Herrnstraße unklar, Fehlende Verbindung zwischen den Einkaufslagen Marktstraße und Falterstraße/Ritterstraße



Empfehlungen

Klare und flächendeckende Beschilderung, Stärkung der Sicht- und Wegebeziehungen sowie der Eingangssituationen in die Innenstadt

Innenstadtprofilierung

ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen

Haupt- und Nebenlagen

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

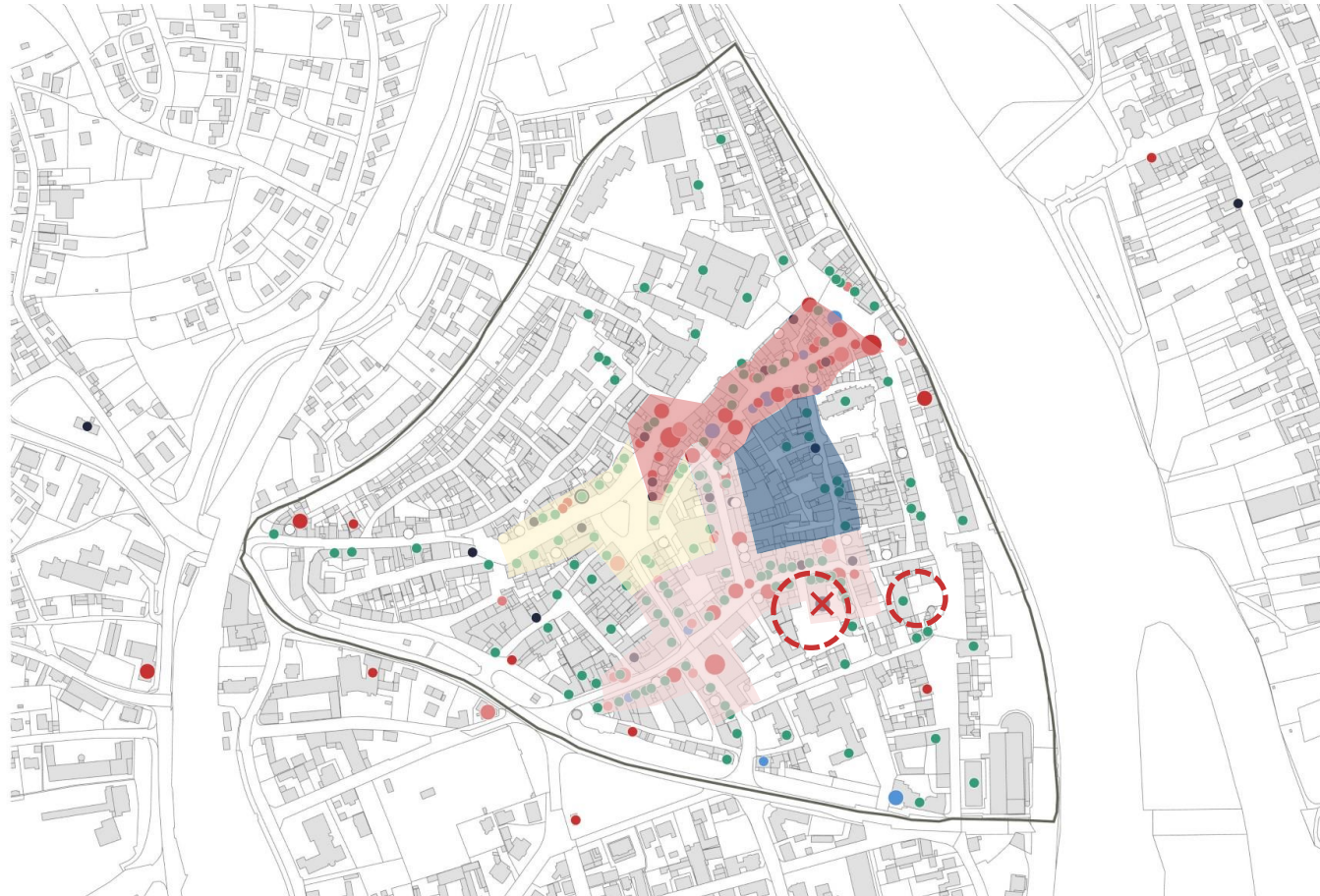
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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 2012



Hauptgeschäftsbereich

- Bündelung von strukturprägenden Einzelhandelsnutzungen
- Geprägt durch frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen
- Hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang

Erweiterte Handelslage

- Überwiegend kleinteilige Bestandsstrukturen mit hohem Anteil an ZEF
- Geringerer städtebaulicher Zusammenhang
- Trading-Down Tendenzen erkennbar

Ergänzungslage

- Lückenhafter Einzelhandelsbesatz
- Hohe Anzahl ZEF
- Leerstandsproblematik in Teilbereichen
- Geringer städtebaulicher Zusammenhang
- Trading-Down Tendenzen erkennbar

Dysfunktionale Verbindungsachse

- Nahezu kein Einzelhandelsbesatz
- Geringer Anteil ZEF
- Leerstandsproblematik

Hauptgeschäftsbereich

Innenstadtprofilierung

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

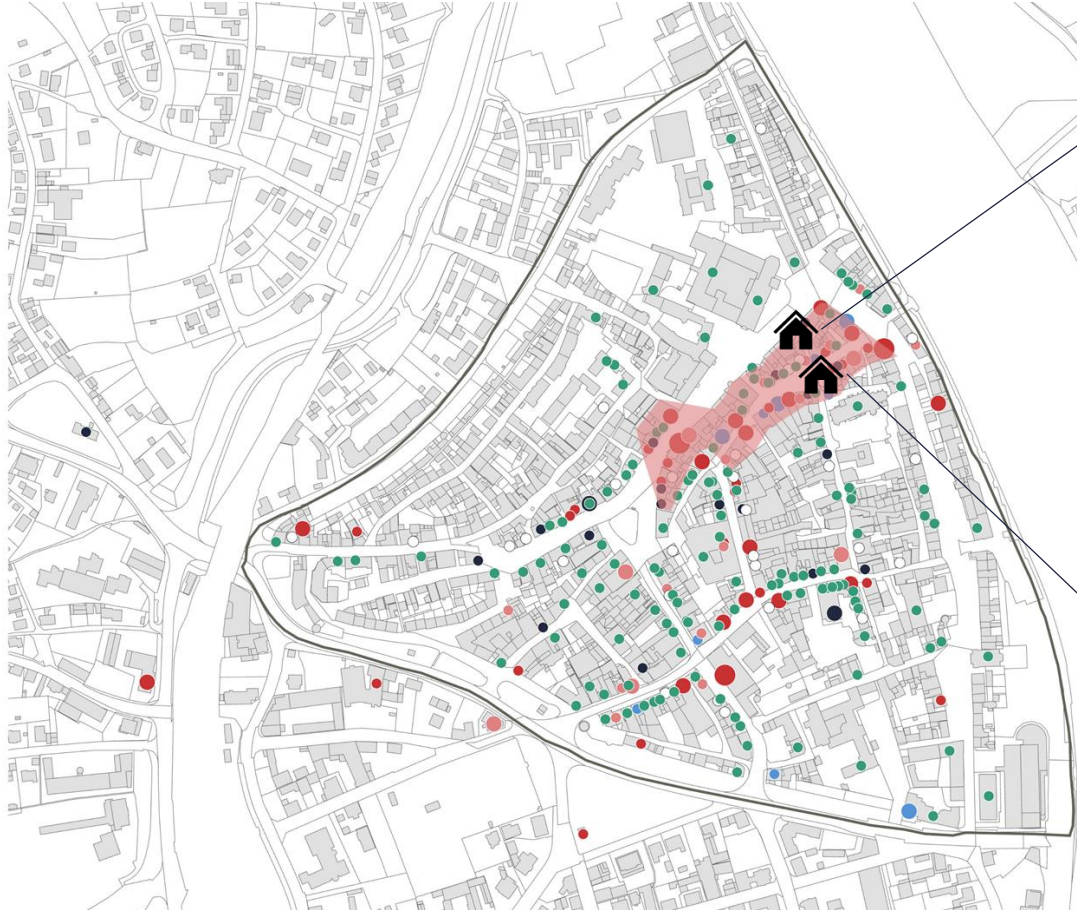
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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 2012
- Hauptgeschäftsbereich



Schlüsselimmobilien



Kaiserstraße 3 (ehem. Commerzbank)



Marktstraße 13 (ehem. Kilian Dietz)

Hauptgeschäftsbereich

Innenstadtprofilierung

Städtebauliche Rahmenbedingungen

- Fußgängerzone im Bereich Marktstraße/Marktplatz
- Historische, teils renovierungsbedürftige Gebäude
- Kaiserstraße: Hauptverkehrsachse mit Parkmöglichkeiten
- Klare Eingangssituation seitens der Schrankenstraße, aus anderen Richtungen fehlende Sichtbeziehungen/unklare Zugangsmöglichkeiten

Stärken

- Ankunftsort und Ziel für den Besuch der Kitzinger Innenstadt
- Relativ Hohe Passantenfrequenz und nahezu durchgängiger Besatz
- Frequenzbringer für die gesamte Innenstadt
- Moderne Touristeninformation als erster Anlaufpunkt für Besucher
- Mehrere filialisierte Magnetbetriebe
- Über mehrere Straßen und Gassen erreichbar
- Kostengünstige Parkmöglichkeiten in der Nähe
- Geringer Anteil an Leerständen

Funktionale Rahmenbedingungen

- Marktstraße: Fußgängerzone in Hauptfrequenzlage
- Marktplatz: Frequenzstärkung durch Wochenmarkt (Di, Fr, Sa)
- Mischung aus Filialisten und inhabergeführten Geschäften
- Mehrere Gastronomiebetriebe, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Verwaltungseinrichtungen

Schwächen

- Starke Unterschiede in der Warenpräsentation zwischen Filialisten und inhabergeführten Geschäften (letztere z. T. mit Optimierungspotenzial)
- Leerstandsimmobilie Marktstraße 13 stört massiv Ensemble Marktplatz
- Eingangssituationen durch städtebauliche Aspekte und fehlende Beschilderung meist nicht klar ersichtlich bzw. abruptes Ende der Wegeführungen
- Eingeschränkte Zielgruppe der Einzelhandelsbetriebe
- Eingeschränkte Aufenthaltsqualität entlang der Kaiserstraße durch Verkehr

Hauptgeschäftsbereich

Innenstadtprofilierung

Profilierungsziele

- Marktplatz weiter zum Stadtmittelpunkt ausbauen, auch als Anlaufstelle für Touristen
- Passanten in die Innenstadt und von dort aus in die sich anschließenden Lagebereiche führen
- Moderne Schaufenster für ein ansprechendes Einkaufserlebnis
- Historischen Charakter der Innenstadt durch ansprechende, renovierte Gebäudefassaden erhalten bzw. ausbauen
- Verweilqualität und Erlebbarkeit erhöhen, Innenstadt für alle zugänglich und interessant machen

Profilierungsmaßnahmen

- Klare Eingangssituationen in die Innenstadt (v. a. Marktstraße): entsprechende Beschilderung/Bodenmarkierungen/Wegeführungen
- Klarere Wegeführung (z. B. von der Marktstraße in die Schweizergasse, vom Marktplatz in die Obere Kirchgasse) zur Schaffung eines Rundlaufes (inkl. Hinweis auf andere Lagen bzw. dort vorhandenes Angebot)
- Modernisierung (mancher) inhabergeführten Betriebe, Verbesserung der Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung
- Nachnutzung der Leerstandsimmobilien Marktstraße 13 (zumindest Aufwertung) und Commerzbank
- (Außen-)Gastronomie am Marktplatz stärken (auch qualitativ) und Aufenthaltsqualität erhöhen (hochwertigeres Mobiliar)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch mehr städtisches, gepflegtes Grün
- Verbesserung der Barrierefreiheit durch Rampen, Umgestaltung der Geschäftseingänge (niedrigschwellig) und pers. Pflasteraustausch
- Ausbau des Einzelhandels- und Gastronomieangebotes durch weitere (auch filialisierte) Angebote (-> Schaffung von Rundläufen)

Erweiterte Handelslage

Innenstadtprofilierung

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

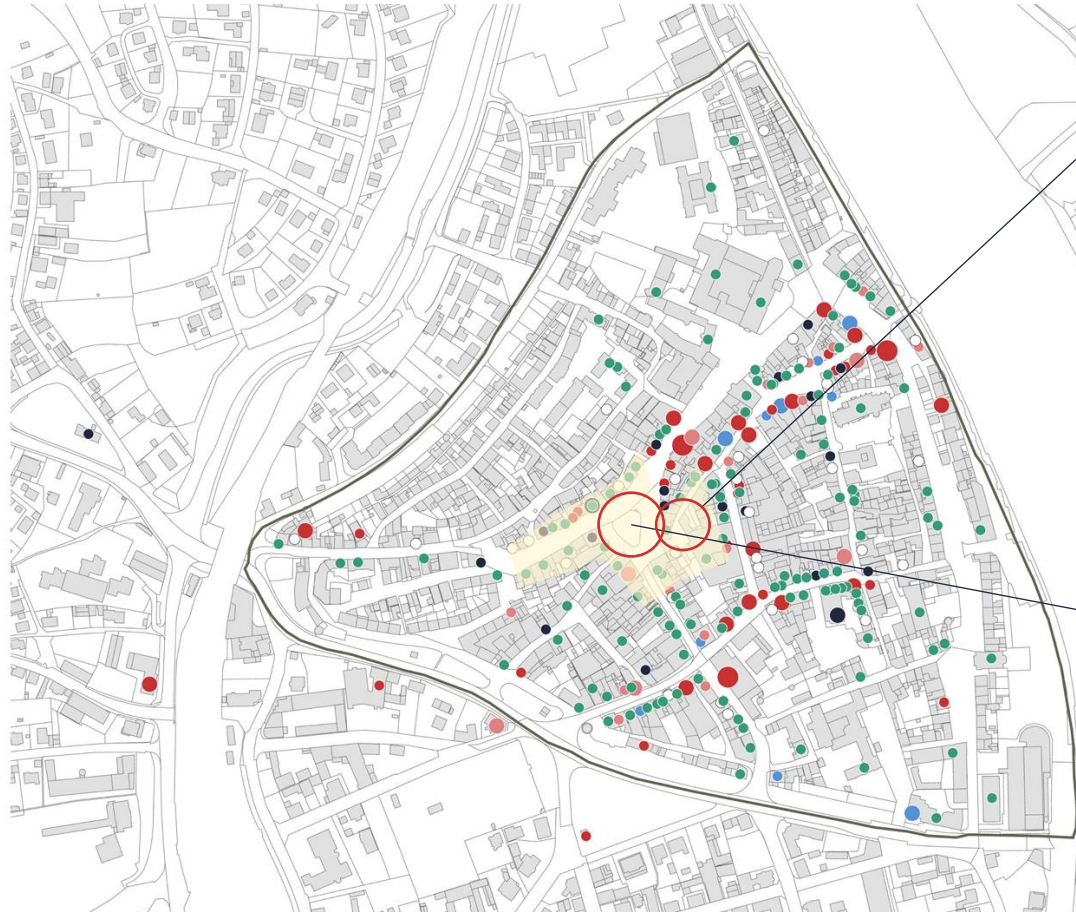
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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 2012
- Erweiterte Handelslage



Schlüsselbereiche



Antritt Schweizergasse



Königsplatz

Erweiterte Handelslage

Innenstadtprofilierung

Städtebauliche Rahmenbedingungen

- Kaiserstraße und Luitpoldstraße zentrale Verkehrsachsen der Innenstadt
- Straßen umrahmen den Königsplatz
- Schweizergasse bzw. Luitpoldstraße als Fortführung der Hauptgeschäftslage in einen theoretischen Rundlauf
- Fastnachtсмuseum als Ankernutzung/Anlaufpunkt

Stärken

- Parkmöglichkeiten entlang der Kaiserstraße sowie rund um den Königsplatz (Frequenzen)
- Königsplatz mit hohem Potenzial für städtisches Grün, Aufenthaltsqualität und zentralen innerstädtisch genutzten (!) Platz
- Verkehrsberuhigter Bereich in der Schweizergasse und direkter Anschluss an die Hauptlage
- Gewisse Nahversorgungsfunktion durch Lebensmittelhandwerk und ethnischen Lebensmittelmarkt
- Fastnachtсмuseum als Anziehungspunkt für Touristen

Funktionale Rahmenbedingungen

- Neben Geschäften des Lebensmittelhandwerks und einem ethnischen Lebensmittelmarkt finden sich insbesondere preisorientierte Betriebe des mittelfristigen Bedarfs
- Ärzte, Dienstleistungen und imbissorientierte Gastronomiebetriebe
- Recht hohe Frequenz durch Parkmöglichkeiten

Schwächen

- Geringe Verweilqualität durch Straßenführung, Durchgangsverkehr und ruhenden Verkehr insbesondere im Bereich rund um den Königsplatz
- Königsplatz: durch Verkehrsachsen und städtebauliche Gestaltung des Denkmalsbereichs keine Platzwirkung und Aufenthaltsqualität
- Kaiserstraße: fehlender Zusammenhalt der beiden Straßenseiten durchtrennende Hauptverkehrsachse, zu wenige Quermöglichkeiten für Fußgänger
- Trading-Down-Tendenzen insbesondere in der Kaiserstraße erkennbar
- Hoher Leerstandsanteil insbesondere in der Schweizergasse
- Fehlende Wegeführung zur Hauptlage (Schweizergasse)
- Geringes Angebot an Sitzmöglichkeiten

Erweiterte Handelslage

Innenstadtprofilierung

Profilierungsziele

- Königsplatz als zentraler Platz/Aufenthalts- und Erholungsort in der Stadtmitte -> echte Platzsituation herstellen
- Innenstadterlebnis stärken durch Nutzungsausbau (wertiger Einzelhandel und Gastronomie am Königsplatz)
- Barrierefreie Innenstadt

Profilierungsmaßnahmen

- Steigerung der Aufenthaltsqualität am Königsplatz, beispielsweise durch Entfernen einiger Stellplätze (oder die Installation von Parklets) und Verbesserung der Quermöglichkeiten, Umlenkung bzw. weniger störende Durchleitung des Verkehrs
- Schaffung von Quermöglichkeiten entlang der Kaiserstraße zur Stärkung des Zusammenhaltes beider Straßenseiten und Herstellung einer echten, erlebbaren Platzsituation
- Klarere Eingangssituationen in die Hauptlage (v.a. Schweizergasse) schaffen durch Beschilderung/Bodenmarkierungen/Wegeführungen/Nutzungen
- Klare Wegeführung vom Hauptgeschäftsbereich in die Luitpoldstraße
- Nutzungen in der Luitpoldstraße erhöhen (z. B. langfristig Verlagerung aus westlicher Kaiserstraße), um Rundlauf zu schaffen/stärken
- Trading-Down-Tendenzen (Kaiserstraße) entgegenwirken (z. B. durch ein Vergnügungstättenkonzept)
- Barrierefreiheit erhöhen (z. B. Verbesserung des Bodenbelages, bessere Wegeführung entlang abschüssigen Geländes (Königsplatz))
- Fastnachtсмuseum stärker integrieren und Kopplungsmöglichkeiten (Gastronomie am Königsplatz) für Besucher schaffen

Ergänzungslage

Innenstadtprofilierung

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 2012
- Ergänzungslage



Schlüsselimmobilien



Ritterstraße 27 (ehem. Kaufhaus Storg)



Falterstraße 7-9



Ritterstraße 13-17 (ehem. Norma)

Ergänzungslage

Innenstadtprofilierung

Städtebauliche Rahmenbedingungen

- Falterstraße: Hauptverkehrs-/Zufahrtsachse für den MIV
- Direkter Anschluss an die Parkanlage Rosengarten
- Ergänzungslage als Fortführung eines theoretischen Innenstadtrundlaufs
- Ritterstraße als zweite, parallel zur Marktstraße liegende Einkaufsstraße

Stärken

- Klare Eingangssituation in die Falterstraße mit ausreichender Fläche für Passanten und MIV
- Neueröffnung zweier Gastronomiebetriebe im Schwalbenhof
- Gewisses Nahversorgungsangebot durch Bäckereien und Spezialbetriebe
- Kostengünstige, zentrale Parkmöglichkeit im Schwalbenhof
- Frequenzstärke durch einige Imbisslokale und zahlreiche zentrenergänzende Funktionen
- Gemischtes Einzelhandelsangebot im g. T. preisorientierten und mittelpreisigen Segment
- z. T. spezialisierte, hochwertige Angebote (z. B. Lampenfachgeschäft)

Funktionale Rahmenbedingungen

- Ergänzungslage, insbesondere Ritterstraße als Fortführung eines theoretischen Innenstadtrundlaufs
- Falterstraße: g. T. mittel- bis niedrigpreisige Angebote und imbissorientierte Gastronomie, preisorientierte Angebote für Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung
- Ritterstraße Angebote aus dem modischen Segment
- Takko und NKD als Ankernutzungen

Schwächen

- Unklare Eingangssituation in die Herrnstraße
- Geschäftsaufgabe der Norma-Filiale im Schwalbenhof
- Fehlender Magnetbetrieb in der Ritterstraße
- Trading-Down-Tendenzen insbesondere in der Falterstraße erkennbar
- Falterstraße atmosphärisch kalt und ohne Aufenthaltsqualität
- Fehlende Lebensmittelnahversorgung durch Schließung der Norma im Schwalbenhof

Ergänzungslage

Innenstadtprofilierung

Profilierungsziele

- (Falterstraße/)/Ritterstraße als Teil eines ZVB-Rundlaufes etablieren und damit besser in die Innenstadt integrieren
- Schwalbenhof als zentraler Gastronomiebereich, restlicher Lagebereich als Schwerpunktlage zentrenergänzende Funktionen
- Falter- und Ritterstraße als spezialisierte Einkaufslagen stärken

Profilierungsmaßnahmen

- Hauptfrequenzstraßen Marktstraße und Ritterstraße durch Schaffung eines echten Rundlaufes mit Luitpoldstraße und Oberer Kirchgasse miteinander verbinden (Wegeführung/Hinweise/Nutzungen)
- Ansiedelung eines marktakadäquat aufgestellten Nahversorgers ggf. im Bereich der Potenzialfläche Dekanatszentrum (spezielle Ausprägung, kein standardisierter Lebensmittelmarkt)
- Gastronomieangebot im Schwalbenhof stärken
- Schaffung klarerer Eingangssituationen in die Innenstadt durch Beschilderungen oder Bodenmarkierungen insbesondere in die Herrnstraße und die Obere Kirchgasse (Hinweis auf Rundlauf)
- Einbindung des Platzes an der Landwehrstraße in die Innenstadt bzw. Anschluss an die Ergänzungslage
- Erhalt und Ausbau der zentrenergänzenden Funktionen

Dysfunktionale Entwicklungsachse

Innenstadtprofilierung

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 2012
- Dysfunktionale Verbindungsachse



Schlüsselimmobilien



Obere Kirchgasse 9 (ehem. Gasthaus zum Ochsen)



Obere Kirchgasse 20 (ehem. Bürgerbräu Kitzingen)

Dysfunktionale Entwicklungsachse

Innenstadtprofilierung

Städtebauliche Rahmenbedingungen

- Historische, denkmalgeschützte Gebäudestrukturen entlang der Oberen Kirchgasse
- Grabkirchgasse als Seitenstraße der Marktstraße
- Obere Kirchgasse als direkte Verbindungsstraße zw. Hauptgeschäftsbereich und Ergänzungslage (Ritterstraße/Schwalbenhof)

Stärken

- Potenziale durch verkehrsberuhigte Bereiche in der Grabkirchgasse und der Oberen Kirchgasse
- Kirchplatz der St. Johannes der Täufer Kirche bietet Potenzial für eine innerstädtische Aufenthaltsfläche
- Historischer Charakter der Innenstadt durch historische Gebäudestrukturen unterstrichen
- Direkte Anbindung der Oberen Kirchgasse an den Marktplatz

Funktionale Rahmenbedingungen

- Obere Kirchgasse verbindet theoretisch den Hauptgeschäftsbereich Marktstraße mit der Ritterstraße/Falterstraße
- Geringe Passantenfrequenzen
- Kaum Einzelhandels-/Dienstleistungsangebote vorhanden, deutliche Trading-Down-Tendenzen erkennbar
- Potenzielle Platzsituation im Bereich der St. Johannes der Täufer Kirche (minder- bzw. ungenutzt)

Schwächen

- Kaum vorhandene Passantenfrequenzen, rein theoretischer Rundlauf durch die Innenstadt, Verbindungsachse Obere Kirchgasse dysfunktional
- Keine Sichtbeziehung von der Marktstraße in die Obere Kirchgasse, auch durch Leerstand Schlüsselimmobilie Marktstraße 13
- St. Johannes der Täufer Kirche wie auch der Kirchplatz wirken ungepflegt und erscheinen renovierungs-/modernisierungsbedürftig
- Sehr hoher Leerstandsanteil, einige Schließungen erfolgen aktuell, bzw. erfolgten kürzlich
- Kalte Atmosphäre durch enge Straßenführung, wenig Licht und fehlendes Grün, Straßenraum verschmutzt, (historische) Gebäudesubstanz mit z.T. (sehr) hohen Investitionsbedarf

Dysfunktionale Entwicklungsachse

Innenstadtprofilierung

Profilierungsziele

- Obere Kirchgasse als funktionale Verbindungsachse zwischen Marktstraße und Ritterstraße zur Schaffung eines Rundlaufs durch die Innenstadt
- Atmosphäre verbessern und Kirchplatz als Aufenthaltsfläche etablieren

Profilierungsmaßnahmen

- Ansiedelung von Ankernutzungen an den beiden Straßenenden der Oberen Kirchgasse, bzw. in der Schlüsselimmobilie Marktstraße 13 zur Schaffung von Frequenzen, Ergänzung um funktionale Trittsteine (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie)
- Renovierung der denkmalgeschützten Gebäude zur Attraktivitätssteigerung für die Ansiedelung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und zur Schaffung einer einladenden Fußgängerzone, hierfür ggfs. Nutzung von Mitteln aus der Städtebauförderung
- Aktueller Leerstandsentwicklung zügig entgegenwirken, um wenige noch vorhandene Betriebe zu erhalten
- Klarere Wegeverbindungen durch entsprechende Beschilderungen oder Bodenmarkierungen, Verdeutlichung der Eingangssituationen in die Obere Kirchgasse seitens der Marktstraße und der Ritterstraße
- Verbesserung der Atmosphäre durch Begrünung, mehr Beleuchtung, Stadtdekoration und eine bessere Wegeführung
- Regelmäßige Pflege des Straßenraumes

Innenstadtprofilierung

Lagespezifische Empfehlungen - Zusammenfassung

Hauptlage

- wichtigste Lage des zentralen Versorgungsbereiches/Innenstadtzentrums mit relativ hohen Passantenfrequenzen
- stark geprägt durch viele filialisierte und inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit einigen ZEF und Gastronomieangeboten
- Warenpräsentation und Gebäudefassaden teils mit Optimierungspotenzial
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für vielfältige Handelsnutzungen, Ergänzung um weitere Gastronomiebetriebe

Erweiterte Handelslage

- Nebenlage des zentralen Versorgungsbereiches/Innenstadtzentrums, grenzt an Hauptgeschäftsbereich an
- Minderung des Einkaufserlebnis durch hohe Verkehrsbelastung, fehlender städtebaulicher Zusammenhalt sowie unklare Wegeführung/ Eingangssituationen, Trading-Down-Tendenzen erkennbar
- **Zielperspektive:** Verbesserung der Aufenthaltsqualität (v. a. Königsplatz), Optimierung der Wegeführung, Konzentration des Angebotes auf Schweizergasse/Luitpoldstraße, frequenzsteigernde zentrenergänzende Funktionen, Gastronomie am neu zu gestaltendem Königsplatz

Ergänzungslage

- Lage mit deutlich untergeordneter Zentrenfunktion - funktionale Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich
- geprägt durch zentrenergänzende Funktionen und Gastronomie sowie preisorientierten und mittelpreisigen Einzelhandel
- Durch vorhandene Angebotsstrukturen recht hohe Passantenfrequenzen, allerdings fehlende klare Verbindungen zum Hauptgeschäftsbereich
- **Zielperspektive:** Entwicklung mit klarem Fokus auf Bestandssicherung, zentrenergänzende Funktionen und Gastronomie

Dysfunktionale Entwicklungsachse

- Potenzialflächen durch Aktivierung von bestehenden Leerständen
- Potenzielle Passantenfrequenzen durch räumliche Nähe zum Hauptgeschäftsbereich
- Theoretischen Rundlauf durch Aufwertung des gesamten Bereichs aktivieren
- **Zielperspektive:** Punktuelle Ansiedlung von Einzelhandel/Gastronomie und weiteren Nutzungen zur Schaffung einer Verbindungsachse zwischen Marktstraße und Ritterstraße und damit zur Vollendung eines Innenstadtrundlaufs, städtebauliche Aufwertung dringend notwendig

Gastronomieanalyse

Eating is the new shopping

Bedeutung von Gastronomie und Entertainment für das Innenstadterlebnis



Gastronomieanalyse

Gastronomietypen in der Kitzinger Innenstadt

Gastronomietyp

Speisewirtschaften

- Imbiss
- Kantine
- ▲ Schnellrestaurant
- ▲ Fast-Casual-Restaurant
- ▲ Restaurant
- ▲ Fine Dining Restaurant

Hybride

- Eisdielen
- Café
- Bistro
- Resto-Bar
- ▲ Shisha-Bar/Lounge

Schankwirtschaften

- Trinkhalle
- Kneipe
- ▲ Biergarten
- ▲ Weinbar

Unterhaltungsgastronomie

- ▲ Bar
- Tanzlokal



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

Gastronomieanalyse

Küche der Kitzinger Speisewirtschaften und Biergärten

Gastronomie nach Küche

- Asiatisch
- Fränkisch/Bayerisch
- Griechisch
- Italienisch
- Gutbürgerliche Küche
- Türkisch
- Sonstiges



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

Funktionsstruktur Gastronomie

Gastroszene der Kitzinger Innenstadt

Branche	Betriebstyp	relatives Preisniveau		
		preisorientiert	standard	hochwertig
Speisewirtschaften	Imbiss	■	■	□
	Kantine	□	□	□
	Schnellrestaurant	□	■	□
	Fast-Casual-Restaurant	□	■	□
	Restaurant	■	■	■
	Fine Dining Restaurant	□	■	□
Hybride Konzepte	Eisdiele	■	■	□
	Café	■	■	□
	Bistro	■	■	□
	Resto-Bar	□	■	□
	Shisha-Bar/Lounge	■	■	□

- Gastronomiebetriebe aller Branchen
- Aufteilung nach drei Preisniveaus
 - Keine hochwertigen Angebote
 - Viele Imbisse und Betriebe mit hybridem Konzept
 - Einige Betriebstypen sind aktuell nicht vertreten
- Empfehlungen:
 - Ansiedelung zusätzlicher Betriebstypen
 - Ansiedelung hochwertiger Angebote
 - Gezielte Stärkung bestimmter Lagen durch Weiterentwicklung

- vorhanden
- nicht vorhanden
- nicht vorhanden aber "Nice-to-have"-Betriebe

Funktionsstruktur Gastronomie

Gastroszene der Kitzinger Innenstadt

Branche	Betriebstyp	relatives Preisniveau		
		preisorientiert	standard	hochwertig
Schankwirtschaften	Weinbar	☐	☒	☒
	Kneipe	☐	☒	☐
	Biergarten	☐	☒	☐
	Hausbrauerei	☐	☒	☐
Unterhaltungs-gastronomie	Bar	☐	☒	☐
	Tanzlokal	☐	☐	☐

- Eingeschränkte abendliche Frequentierung der Innenstadt durch Schankwirtschaften, Resto-Bars und Unterhaltungsgastronomie
- Aktuell geringes Angebot an Schankwirtschaften und Unterhaltungsgastronomie
- Empfehlungen:
 - Ansiedelung zusätzlicher Betriebstypen
 - Ansiedelung preisorientierter und hochwertiger Betriebe

- ☒ vorhanden
- ☐ nicht vorhanden
- ☒ nicht vorhanden aber "Nice-to-have"-Betriebe

Empfehlungen Gastronomie

Gastronomie

Empfehlungen

- Gastronomie soll vorrangig innerhalb des **zentralen Versorgungsbereiches** angesiedelt werden (ggf. über Gastronomiekonzept zu steuern)
- Restriktiver Umgang mit Ansiedelung an Nahversorgungsstandorten/Sonderstandorten/dezentralen Lagen – ggf. prüfen, ob negative Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB entstehen
- Ggf. **Verlängerung der Öffnungszeiten** in den Abendstunden im Innenstadtbereich
- Sicherung der Bestandsgastronomie und Verbesserung der Aufenthaltsqualität, beispielsweise durch mehr Außengastronomie, hochwertigeres und einheitliches Mobiliar, auch zur Aufwertung des Außenaufttritts und des öffentlichen Raumes
- Unterstützung der Gastronomen durch die Stadtverwaltung

Gastronomie

Empfehlungen

- **Ansiedelung** qualitativ standardisierter und ggf. hochwertiger Gastronomieangebote, so z.B.
 - Standardisiertes Schnellrestaurant und/oder Fast-Casual-Restaurant
 - Hochwertiges Restaurant
 - Hochwertige Weinbar
 - Biergarten
- Bevorzugte Ansiedelung und **Bündelung** von Gastronomiebetrieben an öffentlichen Plätzen mit hoher **Verweilqualität**, z.B.
 - Mainufer
 - Schwalbenhof
 - Königsplatz (perspektivisch)
- **Ansiedelung** von Ausgelmöglichkeiten wie Bars, Diskotheken, etc.
 - Nutzungsoptionen nach 22 Uhr schaffen

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

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

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

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 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