Konzept

01/2023

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen

ENTWURF







STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
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 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

AUFTRAGGEBER
Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97218 Kitzingen

VERFASSER
Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Jens Nußbaum
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
B.Sc. Lea Ratzel

Karlsruhe, den 27.01.2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR" gekennzeichnet.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Einführung**	**4**
2	**Rechtliche Rahmenvorgaben**	**7**
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	**Methodik**	**11**
4	**Markt- und Standortanalyse**	**14**
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	14
4.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	15
4.3	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	19
4.4	Umsatz und Zentralität	22
4.5	Städtebauliche Analyse	26
4.6	Nahversorgungsanalyse	40
5	**Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung**	**50**
5.1	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive	50
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kitzingen	61
6	**Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen**	**64**
6.1	Zentrenkonzept	64
6.2	Nahversorgungskonzept	80
6.3	Sonderstandortkonzept	94
7	**Sortimentsliste**	**102**
7.1	Methodische Herleitung	102
7.2	Sortimentsliste für Kitzingen	103
8	**Steuerungsleitsätze**	**106**
8.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	106
8.2	Steuerungsleitsätze für Kitzingen	106
9	**Schlusswort**	**111**

1 Einführung

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Kitzingen zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Mittelstädten wie Kitzingen in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Kitzingen soll in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie zusätzlich für den gehobenen Bedarf für ihre Bürger und den Mittelbereich übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes und entsprechender Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs zählen somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben Kitzingens. Die Sicherung und Stärkung der Bedeutung als Einzelhandelsstandort ist ein erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Kitzingen, zumal der Kitzinger Einzelhandel auch im regionalen Wettbewerb, v. a. im Wettbewerb mit dem Oberzentrum Würzburg sowie dem Onlinehandel steht.

Gleichzeitig gilt es, das Innenstadtzentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern und weiterzuentwickeln, wie auch die Nahversorgungsstandorte hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Kitzingen eine bedeutende Rolle. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert.

Im Jahr 2010 fand im Auftrag der Stadt Kitzingen bereits eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandelsbestands im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes[1] für die Stadt Kitzingen (2012) statt. Angesichts der oben beschriebenen Dynamik im Einzelhandel wird nach nunmehr zehn Jahren nach der ersten Konzepterstellung die Notwendigkeit gesehen, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Auch die zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erfordern eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes.

[1] Im Folgenden als EHK Kitzingen 2012 abgekürzt.

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels in der Innenstadt stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch auch die Vitalität und Attraktivität gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Überprüfung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie der regionalplanerischen Vorgaben.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Kitzingen inkl. Aufzeigen der Entwicklung seit dem EHK Kitzingen 2012.
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem Versorgungsauftrag der Stadt Kitzingen.
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Kitzingen.
- Überprüfung, Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs von Kitzingen sowie Darstellung der städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen im Rahmen eines Innenstadt-Qualitätschecks sowie einer anschließenden Innenstadtprofilierung. Lageempfehlungen zur Entwicklung der Standortbereiche Schwalbenhof und Dekanatszentrum.
- Herausarbeiten von Lagebereichen in der Kitzinger Innenstadt. Lagespezifische Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Kitzingen sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur an den Sonder- und Nahversorgungsstandorten, sowie zur Ansiedelung eines Nahversorgers in der Innenstadt.
- Überprüfung, Bewertung und konzeptionelle Fortentwicklung der Nahversorgungskonzeption der Stadt Kitzingen unter Berücksichtigung des Grundsatzbeschlusses des Stadtrats Kitzingen vom 29.07.2021 zur Errichtung eines Einkaufszentrums in den Marshall Heights und des Auftrags an die Verwaltung, einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzubereiten. Demnach hat der Stadtrat der Stadt Kitzingen den stadtentwicklungspolitischen Willen zur Entwicklung der Marshall Heights zum Ausdruck gebracht, so dass dieser in Bezug auf das fortzuschreibende Einzelhandelskonzept und das darin enthaltene Nahversorgungskonzept grundsätzlich zu beachten ist.
- Überarbeitung der Kitzinger Sortimentsliste und Anpassung an aktuelle Einzelhandelsentwicklungen sowie die Rechtsprechung.
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzung ermöglichen.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Kitzingen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro, der Verwaltung sowie einem projektbegleitenden Arbeitskreis[2] diskutiert und abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Kitzingen Berücksichtigung finden.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

[2] Der Arbeitskreis fand sich im Rahmen der Konzepterstellung dreimal zusammen und setzte sich aus Vertretern der Stadtverwaltung, des Stadtmarketings Kitzingen, Kitzinger Einzelhändler sowie einem Vertreter des Einzelhandelsverbandes Unterfranken zusammen.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepte werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes[3]. Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem erforderlichen, verhältnismäßigen und nichtdiskriminierenden Maße lenken sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerschaft sowie Besuchenden interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Sonderstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung[4]. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

[3] Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

[4] Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepte für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.[5]

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren **bindende Ziele** und **abwägbare Grundsätze** entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Kitzingen wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) in der Fassung vom 01.01.2020[6], in welchem die Stadt Kitzingen als Mittelzentrum festgelegt ist, finden sich folgende Ziele **[Z]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Einzelhandel, die im Folgenden dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[Z 5.3.1] Lage im Raum:** „Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 sowie für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe."

[5] Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

[6] Aktuell wird eine Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern angestrebt: *Der finale Entwurf der Staatsregierung vom 22. November 2022 wurde dem Landtag zur Zustimmung nach Art. 20 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz zugeleitet. Der Zeitpunkt für das Inkrafttreten der Änderungen im LEP richtet sich nach der weiteren Behandlung im Landtag.* (Quelle: https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/teilfortschreibung-des-landesentwicklungsprogramms-bayern/ zuletzt abgerufen am 27.01.2023). Im Entwurf der Teilfortschreibung erfolgt keine Veränderungen des Kapitels 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte im Vergleich zum LEP Bayern 2020. Somit sind die nachfolgend dargestellten Ziele des LEP Bayern 2020 zugleich auch die Ziele der Fortschreibung und behalten ihre Gültigkeit.

- **[Z 5.3.2] Lage in der Gemeinde:** „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen."
- **[Z 5.3.3] Zulässige Verkaufsflächen:** „Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H., oder soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen."

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzepts wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP Bayern in der Fassung vom 01.01.2020 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der derzeit gültige Regionalplan für die Region Würzburg innerhalb des Regierungsbezirks Unterfranken in der Fassung vom 17.10.2017 trifft folgende einzelhandelsrelevante Zeile [Z] und Grundsätze [G]

- **Z 2.4.1:** „Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben. Dabei sollen neue Konzepte entwickelt und unterstützt werden, die insbesondere dem wachsenden Anteil älterer Bürger in der Bevölkerung gerecht werden."
- **Z 2.4.2**: „In den Mittelzentren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden. Unter Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse des Tourismus sollen die Geschäftszentren dieser Zentralen Orte durch flankierende städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden."
- **Z 2.4.3:** „Bei der Dimensionierung geplanter Einzelhandelsgroßprojekte in Gebieten mit bedeutsamem Urlaubstourismus soll der Tourismus mitberücksichtigt werden."
- **G 2.4.4:** „Es ist darauf hinzuwirken, dass planerische Gesamtkonzepte für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten erstellt werden, welche verbindlich für den jeweiligen Geltungsbereich innerhalb einer Gemeinde oder auch gemeindeübergreifend festgelegt werden."

- **Z 2.4.5:** „An verkehrsgünstigen Standorten sollen auch die Voraussetzungen für die Aus- und Ansiedlung von Großhandelsbetrieben geschaffen werden."

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

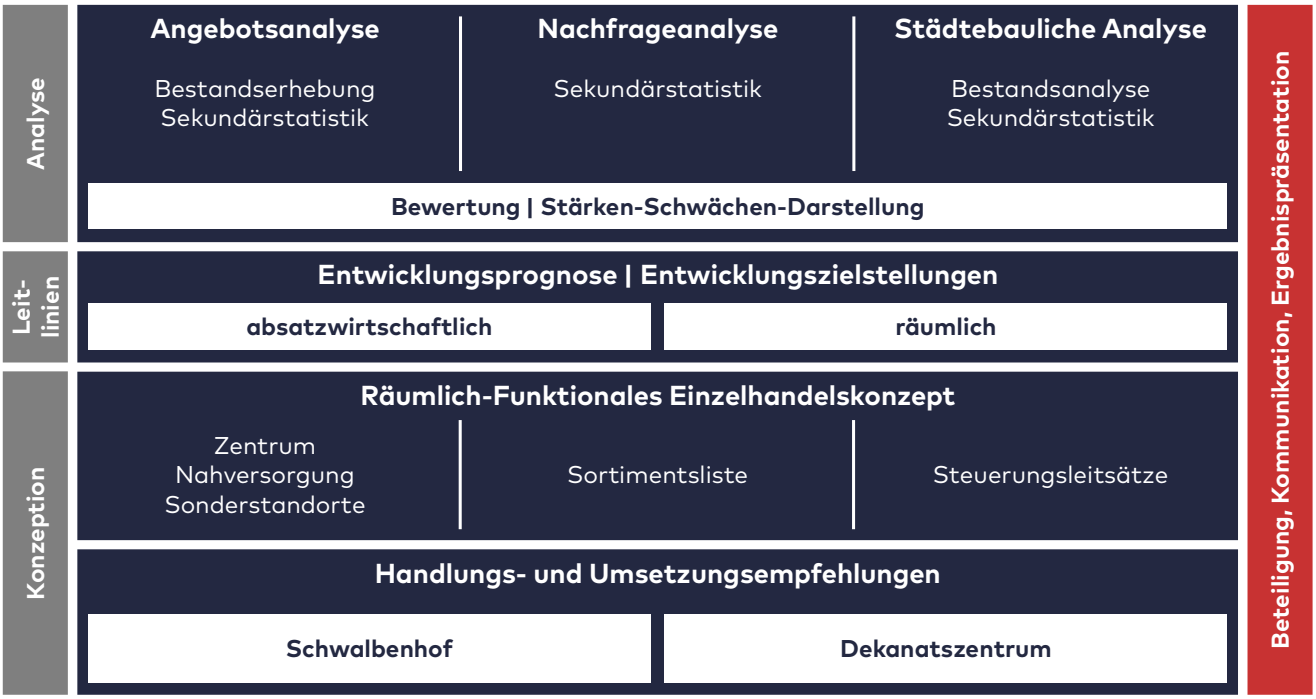


Abbildung 1: Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgte eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Diese ist oftmals gegeben, wenn Einzelbetriebe oder Ansammlungen kleiner, weniger Betriebe in Wohn-

bereiche eingebettet und an den ÖPNV angebunden sind, aber die Dichte der Bebauung und des Einzelhandels keine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigen.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2021	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im November 2021 flächendeckend durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe i. e. S. erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Bezogen auf die Erfassungsmethodik ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Ki-

oske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Neben der Erhebung der Einzelhandelsbetriebe wurden ebenfalls im November 2021 die zentrenergänzenden Funktionen für den zentralen Versorgungsbereich erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstrukturen in Kitzingen.

4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 und 4.3.

Als Mittelzentrum im zentralörtlichen Gefüge von Bayern zählt die Stadt Kitzingen 23.711 Einwohner[7], wovon rd. 50 % dem Stadtgebiet Kitzingens zuzuordnen sind. Bis zum Prognosejahr 2026 wird gemäß des Statistischen Landesamtes Bayern[8] eine relative Einwohnerentwicklung von + 0,9 % erreicht. Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Kitzingen neben dem Stadtgebiet Kitzingen in sechs weitere Stadtteile, von welchen der Stadtteil Siedlung mit 5.424 Einwohnern (rd. 23 % der Gesamtbevölkerung) den bevölkerungsreichsten Stadtteil darstellt. In den Stadtteilen Etwashausen leben rd. 12 % (2.916 Einwohner) bzw. Sickershausen rd. 5 % (1.112 Einwohner) der Kitzinger Gesamtbevölkerung, während in Hohenfeld rd. 4 % (916 Einwohner), in Hoheim rd. 3 % (715 Einwohner) und in Repperndorf rd. 3 % (704 Einwohner) der Gesamtbevölkerung leben.

Das Umland der Stadt Kitzingen ist von mehreren Zentren unterschiedlicher Zentralität geprägt. Neben mehreren Unterzentren finden sich im Umfeld der Stadt die Mittelzentren Ochsenfurt (15 km Entfernung) und Gerolzhofen (29 km Entfernung), sowie das Oberzentrum Würzburg (19 km Entfernung) (vgl. Abbildung 2). Im weiteren Umfeld der Stadt Kitzingen findet sich das Oberzentrum Schweinfurt in 55 km Entfernung, das Mittelzentrum Neustadt an der Aisch in 42 km Entfernung sowie eine große Zahl an Unterzentren.

[7] Stadt Kitzingen (Stand 01/2022).

[8] Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung; Basisjahr 2020.

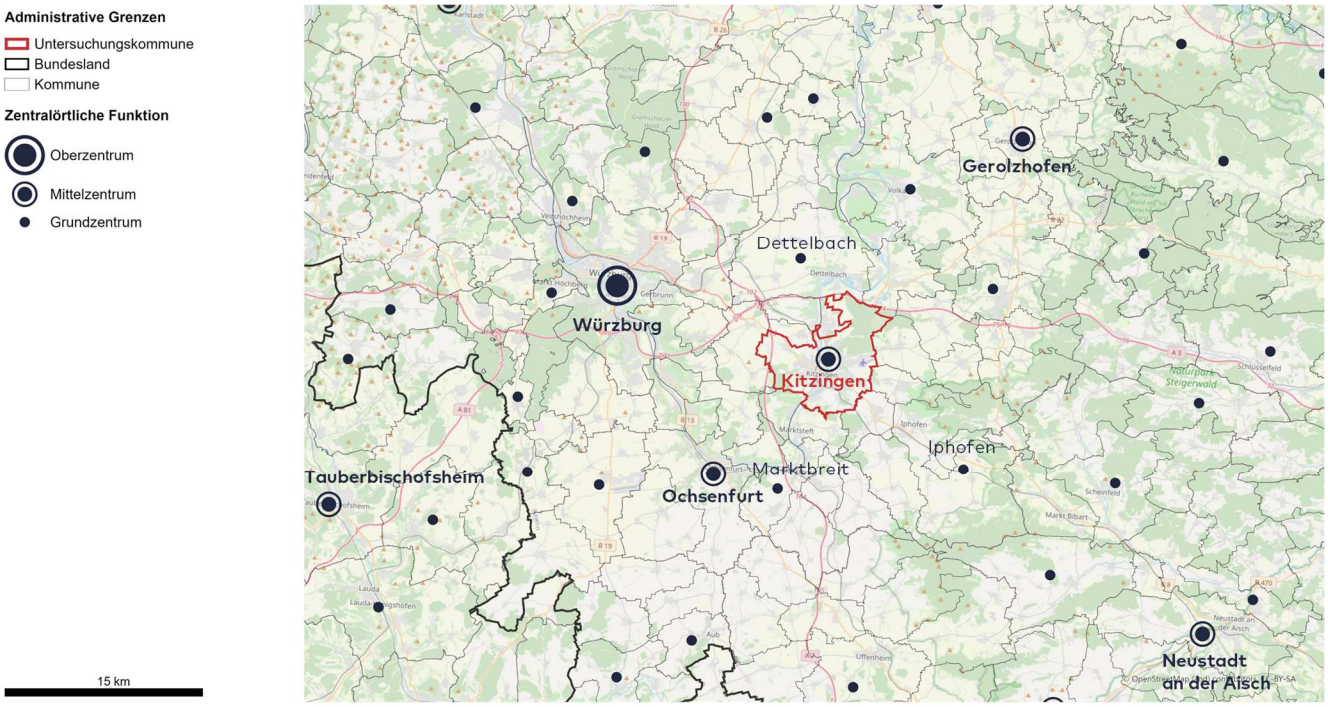


Abbildung 2: Zentralörtliche Funktion Kitzingens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbl.

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Zentrengefüge für Kitzingen insbesondere eine verstärkte Wettbewerbssituation mit dem nahe gelegenen Oberzentrum Würzburg sowie mit dem Mittelzentrum Ochsenfurt, in Teilen auch mit dem Unterzentrum Iphofen. Die weiteren umliegenden Unterzentren übertrifft Kitzingen hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion wie auch in Bedeutung und Ausstrahlung.

Die Wettbewerbssituation mit Würzburg wird durch die gute verkehrliche Anbindung über die B 8, sowie die räumliche Nähe zur A 7 begünstigt. Hinsichtlich der Einbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht sowohl eine Anbindung an das Busliniennetz als auch ein Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz in Richtung Würzburg und Nürnberg.

4.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IfH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgende Tabelle stellt die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Kitzingen im Verlauf der letzten Jahre dar. Diese stellen neben der Kaufkraft der Wohnortbevölkerung einen wichtigen Indikator dar, um das Versorgungsgebiet von Kitzingen und daraus resultierende Kaufkraftströme abzuleiten.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Kitzingen

Kitzingen, Stadt	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	12.696	13.559	13.586	7,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	9.047	9.369	9.351	3,4 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	8.772 (69 %)	9.414 (69 %)	9.404 (69 %)	7,2 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	5.125 (57 %)	5.228 (56 %)	5.175 (55 %)	1,0 %
Pendlersaldo	+ 3.647	+ 4.186	+ 4.229	+ 582

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen im Landkreis Kitzingen

Landkreis Kitzingen	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	32.780	34.128	33.994	3,7 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	38.506	39.122	38.914	1,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort in der Stadt Kitzingen über den Untersuchungszeitraum 2018 - 2020 angestiegen. Jedoch ist für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in der Stadt Kitzingen ein leichter Rückgang für die Jahre 2019/2020 festzustellen. Positiv ist auch die Entwicklung des Pendlersaldos zu bewerten. Im Vergleich zum Landkreis Kitzingen, welcher ebenfalls eine positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort aufweist, sticht die Stadt Kitzingen durch eine stärkere Entwicklung hervor. Insgesamt kann die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Kitzingen als positiv bewertet werden, wofür auch die Einpendlerquote von 7,2 % spricht

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Kitzingen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 145 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.116 Euro pro Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.428 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back-/Fleischwaren und Getränke) entfällt (s. Tabelle 4).

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	57,6	2.428
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	9,6	407
Blumen, zoologischer Bedarf	2,8	118
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	3,5	148
Kurzfristiger Bedarfsbereich	73,5	3.101
Bekleidung	10,8	457
Schuhe/Lederwaren	2,8	120
Pflanzen/Gartenbedarf	3,3	140
Baumarktsortiment i. e. S.	11,9	504
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,8	120
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3,1	130
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4,7	199
Mittelfristiger Bedarfsbereich	39,6	1.670
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	3,3	141
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,5	62
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,4	61
Möbel	8,0	337
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4,9	205
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	10,0	421
Uhren/Schmuck	1,4	60
Sonstiges	1,4	58
Langfristiger Bedarfsbereich	31,9	1.345
Gesamt	145,0	6.116

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

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[9] in Kitzingen beträgt rd. 91 und liegt damit sowohl deutlich unter dem Durchschnitt des Bundeslandes Bayern (rd. 108) als auch unter dem Bundesdurchschnitt (= 100). Für die umliegenden Nachbarkommunen von Kitzingen stellt sich die Kaufkraftkennziffer im überwiegenden Teil ebenfalls als unterdurchschnittlich dar. Eine der wenigen Ausnahmen

[9] Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

bildet hier die Kommune Iphofen. Insbesondere die Nachbarkommunen in nordöstlicher wie westlicher und südlicher Richtung weisen unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern auf. In Richtung Südwesten besteht wieder ein leicht überdurchschnittliche Kaufkraftniveau.

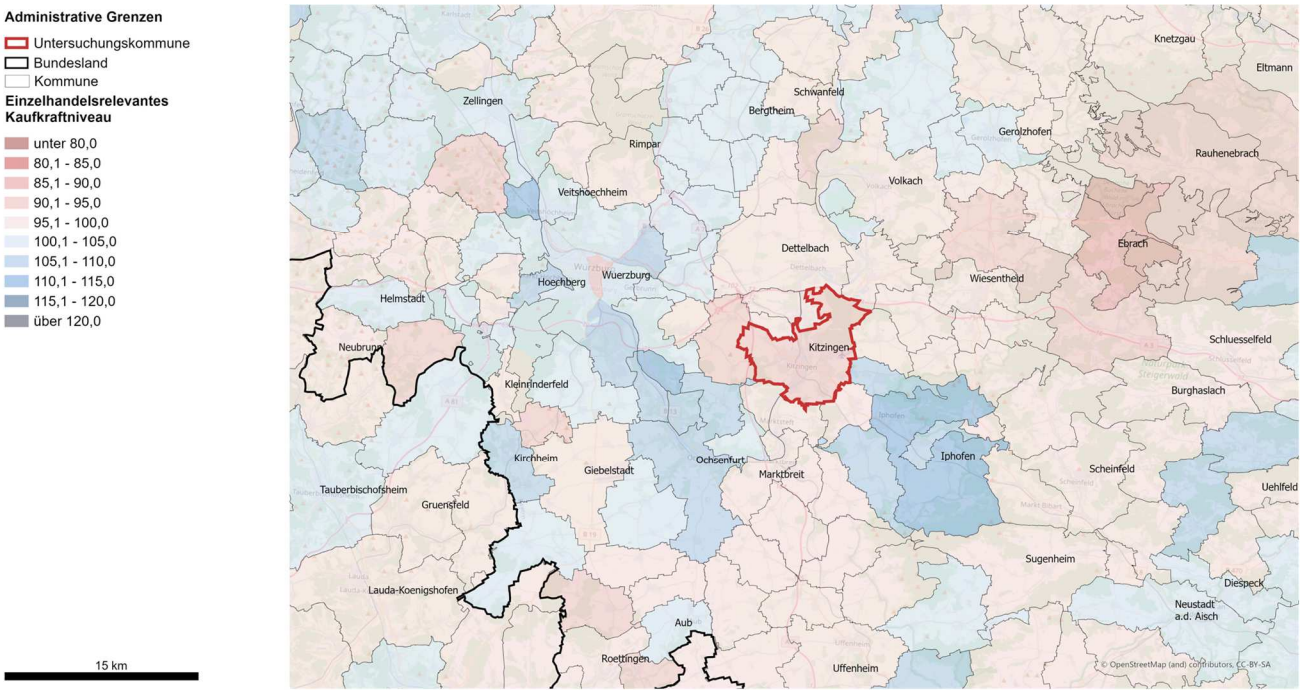


Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Kitzingen. und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IfH Retail Consultants GmbH 2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Einzugsgebiet der Stadt Kitzingen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen[10]zu rechnen.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Kitzingen haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Kitzingen (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften);
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld;
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Kitzingen im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort);
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld;

[10] Diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug.

- die Versorgungsfunktion Kitzingens;
- die traditionelle Einkaufsorientierung der Bevölkerung;
- Erkenntnisse aus dem EHK Kitzingen 2012 (Haushaltsbefragung in Kitzingen und Umlandkommunen).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Kitzingen das in Abbildung 4 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

Einzugsgebiet
Einzugsgebiet

Administrative Grenzen
Landkreis Kitzingen

Einwohner im Einzugsgebiet: rd. 93.000

Kaufkraft im Einzugsgebiet: rd. 680 Mio.

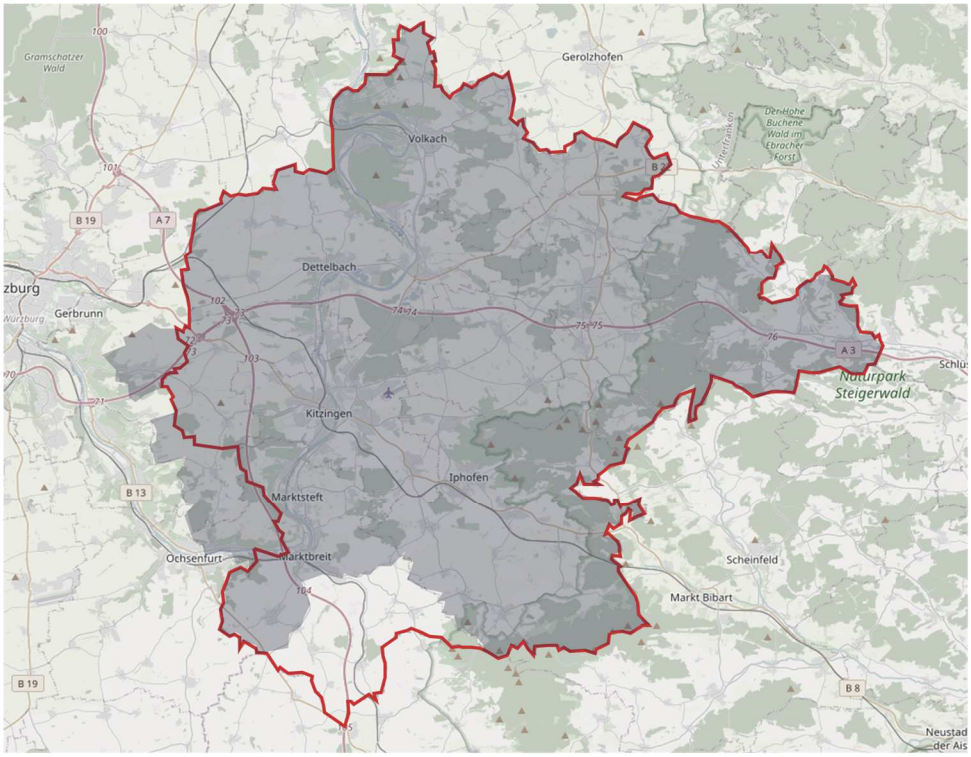


Abbildung 4: Einzugsgebiet der Stadt Kitzingen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Kitzingen überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird.

Das Einzugsgebiet gleicht im Wesentlichen der administrativen Grenze des Landkreises Kitzingen. Es erstreckt sich daher neben dem Kitzinger Stadtgebiet. Lediglich im Süden und im Westen weichen die Grenzen des Einzugsgebietes von den Grenzen des Kitzinger Landkreises ab. Die Gemeinde Martinsheim sowie Teile der Gemeinde Seinsheim im Süden des Kitzinger Landkreises gehören durch den guten Anschluss an die A7 sowie die räumliche Nähe zum Mittelzentrum Ochsenfurt nicht mehr zum Kitzinger Einzugsgebiet. Die Gemeinde Theilheim sowie mehrere Stadtteile Ochsenfurts begrenzen das Kitzinger Einzugsgebiet in westlicher Richtung. In südöstlicher Richtung endet das Kitzinger Einzugsgebiet mit der Stadtgrenze Iphofens, in östlicher Richtung erstreckt sich das Einzugsgebiet bis nach Geiselwind. Die Kommunen Volkach und Prichsenstadt bilden die nordöstliche Begrenzung des Einzugsgebietes, während es im Nordwesten mit der Gemeinde Dettelbach endet.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Kitzingen wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (11/2021) insgesamt 184 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine

Gesamtverkaufsfläche von rd. 65.700 m² verfügen (s. Tabelle 5). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Kitzingen mit einer **Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,77 m² VKF/Einwohner** deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner[11]) liegt, was jedoch vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu relativieren bzw. als sachgerecht einzuordnen ist.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Kitzingen

Strukturdaten	Erhebung 11/2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	23.711
Anzahl der Betriebe	184
Gesamtverkaufsfläche in m²	65.700
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	2,77

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen. (Stand: 01/2022); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet. Angaben ohne Leerstände.

Die Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich zu einem großen Teil auf städtebaulich nicht integrierte Lagen, in welchen rd. 69 % des gesamten Verkaufsflächenanteils verortet sind. Rd. 16 % der gesamten Verkaufsfläche sind in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt. Weitere rd. 15 % der gesamten Verkaufsfläche sind im zentralen Versorgungsbereich Kitzingens (Innenstadtzentrum) angesiedelt. Abbildung 5 stellt die in Kitzingen erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

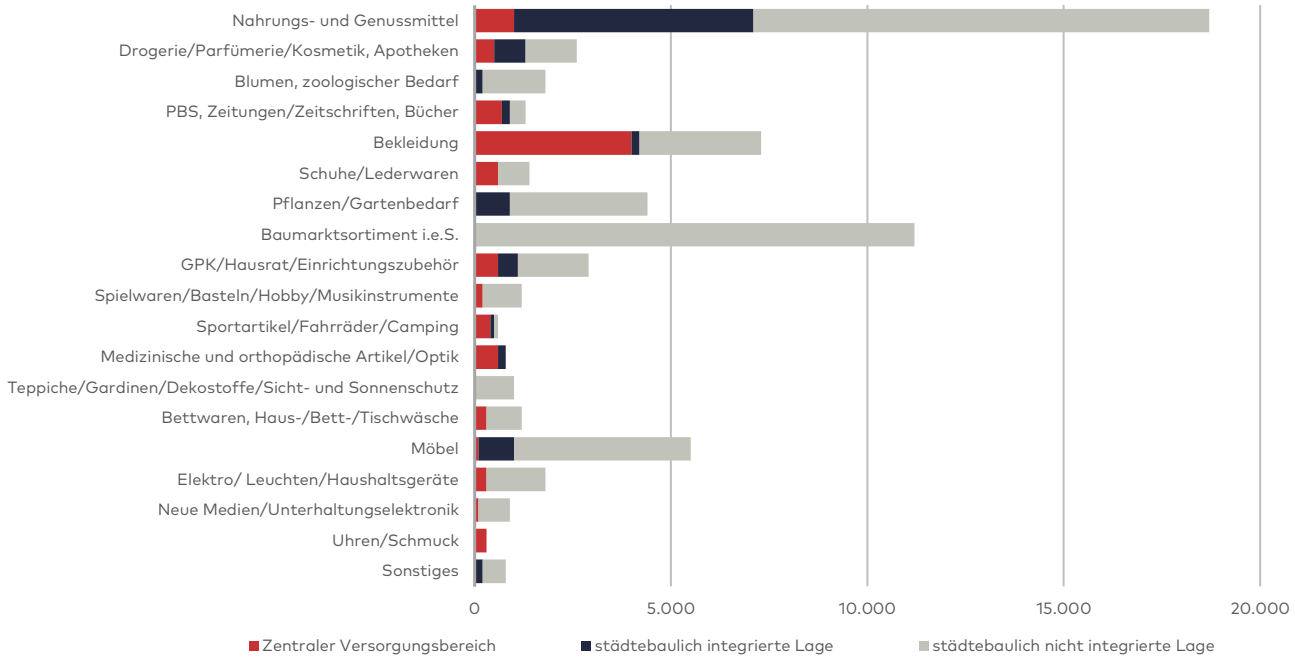


Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in Kitzingen nach Warengruppen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Kitzingen (Stadt + Handel 2012); PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

[11] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Hinsichtlich der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

Das Einzelhandelsangebot in Kitzingen ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Bekleidung sowie Baumarktsortiment i. e. S. geprägt.

Insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befinden sich die überwiegenden Teile der Angebotsstrukturen in städtebaulich nicht integrierten Lagen, auch für die weiteren nahversorgungsrelevanten Warengruppen entfällt ein großer Teil der Verkaufsflächen auf nicht integrierte Lagen. Dies ist insbesondere durch die Standortbereiche Am Dreistock (Kaufland, Netto Marken-Discount) sowie E-Center (E-Center, ALDI Süd, Norma) und die dort entsprechend verorteten Standortstrukturen bedingt.

Im Bereich der klassischen innerstädtischen Leitsortimente sind ebenfalls insgesamt rd. 50% der Verkaufsflächen in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Für das Sortiment Bekleidung lässt sich allerdings hervorheben, dass sich über 50% der Verkaufsflächen innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum befinden.

Die Sortimente Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. und Möbel sind nahezu ausschließlich in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für diese.

Somit werden in städtebaulich nicht integrierten Lagen in einem nicht unerheblichen Umfang auch Waren aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, zoologischer Bedarf, Bekleidung sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angeboten. Innerhalb dieser Warengruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen dem ZVB bzw. den städtebaulich integrierten Lagen/Nahversorgungslagen und den Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage auszugehen.

Die hohen Verkaufsflächenanteile der innenstadtaffinen Sortimente Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in städtebaulich nicht integrierten Lagen sind auf entsprechend dort angesiedelte strukturprägende Betriebe wie der Drykorn Werksverkauf, die Bekleidungsgeschäfte C&A und KiK sowie mehrere Möbelmärkte mit nicht unerheblichen Randsortimentsangeboten zurückzuführen.

Grundsätzlich besteht insbesondere im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Warengruppen, aber auch in Hinsicht auf die klassischen innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ein Missverhältnis, da der Anteil dieser Sortimente in den städtebaulich nicht integrierten Standorten überwiegt bzw. eine überproportionale Ausprägung aufweist.

4.4 UMSATZ UND ZENTRALITÄT

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze[12] im Einzelhandel von Kitzingen basiert sowohl auf allgemeinen als auch auf für die Stadt Kitzingen spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert. Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Im Rahmen eines Desk-Researchs wurden zur Umsatzermittlung auch die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Kitzingen und dem Nahbereich beurteilt und berücksichtigt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentsspezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (s. dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft.

Insgesamt lässt sich für die Stadt Kitzingen ein **gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 209,2 Mio. Euro** brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 145,0 Mio. Euro** ergibt sich somit eine **Einzelhandelszentralität[13] von rd. 1,44**. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt Kitzingen als Mittelzentrum als gut zu bewerten, wenngleich die differenzierte Betrachtung der einzelnen Sortimente gewisse Handlungsbedarfe aufzeigt (s. Kapitel 5.1.3). Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Kitzingen je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

[12] Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

[13] Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kitzingen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	18.600	97,3	57,6	1,69
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.600	14,8	9,6	1,54
Blumen, zoologischer Bedarf	1.800	4,7	2,8	1,67
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.300	4,9	3,5	1,39
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**24.300**	**121,7**	**73,5**	**1,66**
Bekleidung	7.300	17,1	10,8	1,58
Schuhe/Lederwaren	1.400	4,2	2,8	1,46
Pflanzen/Gartenbedarf	4.400	4,8	3,3	1,45
Baumarktsortiment i. e. S.	11.300	15,2	11,9	1,27
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.800	4,7	2,8	1,65
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.300	2,9	3,1	0,95
Sportartikel/Fahrräder/Camping	600	1,6	4,7	0,34
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**29.000**	**50,5**	**39,6**	**1,28**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	800	5,5	3,3	1,66
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.000	2,1	1,5	1,41
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.200	2,2	1,4	1,49
Möbel	5.500	10,8	8,0	1,35
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.800	6,4	4,9	1,32
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	900	4,4	10,0	0,44
Uhren/Schmuck	300	2,5	1,4	1,75
Sonstiges	800	3,1	1,4	2,27
Langfristiger Bedarfsbereich	**12.400**	**37,0**	**31,9**	**1,16**
Gesamt	**65.700**	**209,2**	**145,0**	**1,44**

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.

In den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereichs** sind mit einer Zentralität von 1,66 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland festzustellen. Dies gilt insbesondere für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (1,69) sowie Blumen, zoologischer Bedarf (1,67). Auch für die Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken (1,54) sowie PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (1,39) lassen sich Kaufkraftzuflüsse feststellen. Die Kaufkraftzuflüsse korrelieren mit

den entsprechenden Angebotsstrukturen in diesen Sortimentsgruppen und der Versorgungsbedeutung dieser für das Kitzinger Umland bzw. Einzugsgebiet.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** weist die Stadt Kitzingen mit 1,28 ebenfalls eine überdurchschnittliche Zentralität auf. Auch hier fließt demnach Kaufkraft aus dem Umland zu. Die deutlichsten Kaufkraftzuflüsse verzeichnet Kitzingen für die klassischen innerstädtischen Leitsortimente/Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (1,65) und Bekleidung (1,58). Lediglich in den Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping weist die Stadt Kitzingen Zentralitäten unter 1,00 und demnach Kaufkraftabflüsse in das Umland bzw. an Konkurrenzstandorte und den Online-Handel auf. Während diese für die Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente mit einer Zentralität von 0,95 nur gering ausfallen, sind für die Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping mit einer Zentralität von 0,34 deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Letzteres lässt sich auf das Fehlen großflächiger Angebotsstrukturen sowie entsprechende Wettbewerbsstrukturen im Umland und die Bedeutung des Online-Handels in diesem Sortimentsbereich erklären.

Die Zentralitäten in Bezug auf den langfristigen Bedarfsbereich (gesamt 1,16) fallen je nach Warengruppe sehr differenziert aus. In den meisten Warengruppen sind die Zentralitäten überdurchschnittlich und bewegen sich zwischen Werten von 1,32 (Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte) und 1,75 (Uhren, Schmuck). Somit treten für den langfristigen Bedarfsbereich im überwiegenden Teil ebenfalls Kaufkraftzuflüsse nach Kitzingen auf. Lediglich die Warengruppe Neue Medi-en/Unterhaltungselektronik weist mit einer Zentralität von 0,44 einen unterdurchschnittlichen Wert, verbunden mit deutlichen Kaufkraftabflüssen, auf, was insbesondere durch den Online-Handel in Verbindung mit nicht sonderlich stark ausgeprägten Angebotsstrukturen bedingt ist. Im Sortimentsbereich Sonstiges sticht Kitzingen durch eine überdurchschnittlich hohe Zentralität von 2,27 hervor.

Mit einem abschließenden Blick auf die betrachteten sortimentsspezifischen Zentralitäten bleibt festzuhalten, dass die Stadt Kitzingen den ihr zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag im Wesentlichen erfüllen kann. Für einige Warengruppen ergeben sich diesbezüglich dennoch gewisse Handlungsbedarfe (vgl. Abbildung).

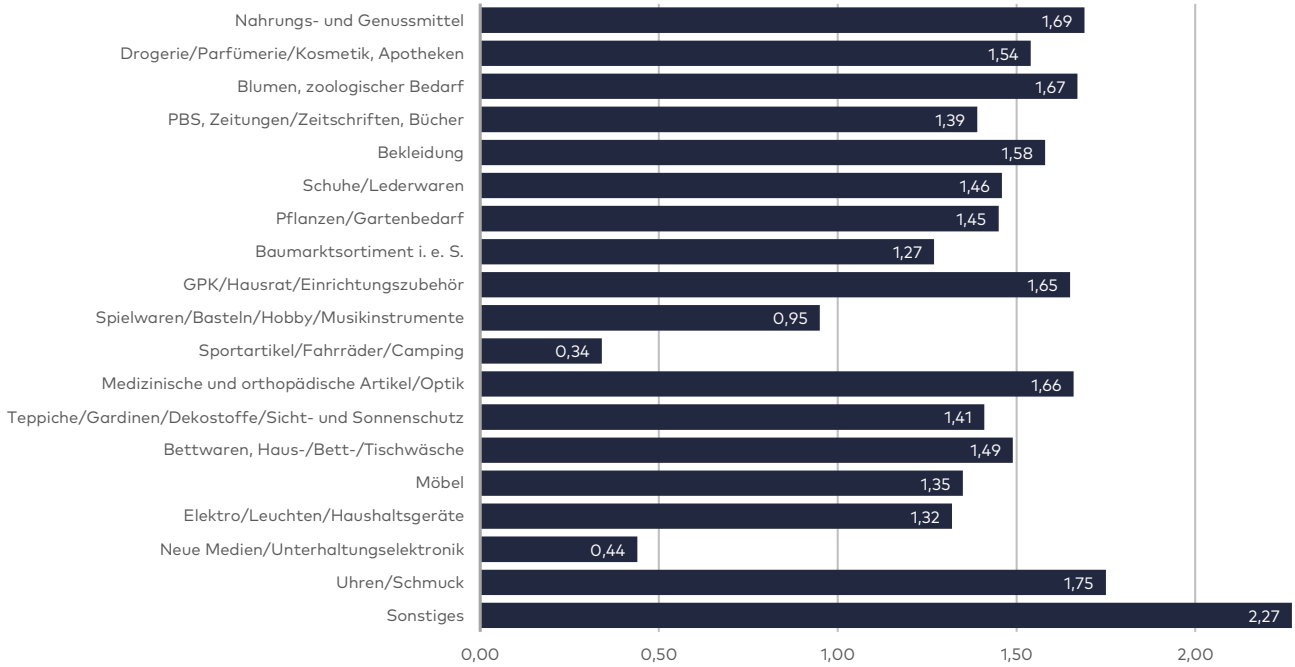


Abbildung 6: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Kitzingen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Bewertung der Entwicklung seit 2012

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung ist auch die Entwicklung des Einzelhandels seit dem EHK Kitzingen 2012 zu bewerten. Dazu werden die relevanten Strukturdaten der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2021 mit den Daten des EHK Kitzingen 2012 vergleichen (s. Tabelle 7).

Die Einwohnerzahl der Stadt Kitzingen ist in den letzten Jahren („plus" 3.261) gestiegen. Zukünftig wird ein deutlich geringerer Zuwachs prognostiziert.

Im Vergleich zu der vorangegangenen Bestandserhebung (2010) ist die Anzahl der Betriebe um „minus" rd. 26 % zurückgegangen. Im Vergleich zu den Betriebsrückgängen ist die Verkaufsfläche mit „minus" rd. 1 % deutlich weniger stark gesunken. Insgesamt wurde aktuell eine VKF von 65.700 m² erfasst, 2010 lag die VKF bei rd. 66.440 m² („minus" rd. 700 m²).

Bezüglich der Gesamtverkaufsflächenausstattung je Einwohner ist aufgrund des leichten Verkaufsflächenrückgangs („minus" rd. 700 m²) und der deutlich gestiegenen Einwohnerzahl („plus" 3.261) ein Absinken der VKF-Ausstattung pro Einwohner festzustellen.

Das Kaufkraftniveau ist von 95 auf 91 leicht gesunken. Demgegenüber ist das Kaufkraftvolumen um 48,8 Mio. Euro gestiegen. Stellt man diese deutliche Steigerung der Kaufkraft ins Verhältnis zur Entwicklung des Umsatzes (+ 39,9 Mio. Euro) und der negativen Entwicklung der Zentralität (- 0,32), wird deutlich, dass die Einzelhandelsstrukturen in Kitzingen die gestiegene Kaufkraft nicht vollständig binden können. Dies ist u. a. vor allem durch den steigenden Anteil des Online-Handels sowie der Entwicklung der Angebotsstrukturen im Umland von Kitzingen bedingt.

Tabelle 7: Bewertung der Entwicklung im Zuge der Fortschreibung – Relevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2012	2021	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	20.450	23.711	+ 3.261	↑
Anzahl der Betriebe	245	182	- 26 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m²	66.440	65.700	- 1 %	→ ↓
Verkaufsflächenausstattung in m² 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	1,76	1,44	-0,32	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021, EHK Kitzingen 2012 (Erhebung 2010); VKF auf 100 m², Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des EHK Kitzingen 2012 können neben dem dort festgelegten ZVB Innenstadtzentrum weitere strukturprägende Standortbereiche in Kitzingen identifiziert werden. Im Folgenden wird zunächst der ZVB Innenstadtzentrum der Stadt Kitzingen hinsichtlich seiner städtebaulich-funktionalen Aspekte ausführlich analysiert.

Für zwei Standortbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, den Standortbereich Dekanatszentrum sowie den Standortbereich Schwalbenhof, folgt auf die städtebauliche Analyse eine Detailanalyse der aktuellen Funktionen dieser Flächen, da im Rahmen des Einzelhandelskonzepts vertiefende Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen für diese Bereiche zu formulieren sind.

Weiterführend schließt sich die städtebaulich-funktionale Analyse der Sonderstandorte E-Center, Am Dreistock, GE August-Gauer-Straße sowie der ergänzenden Standortbereiche GE Goldberg und Schwarzacher Straße Ost, welche im EHK Kitzingen 2012 als Sonderstandorte definiert sind, an.

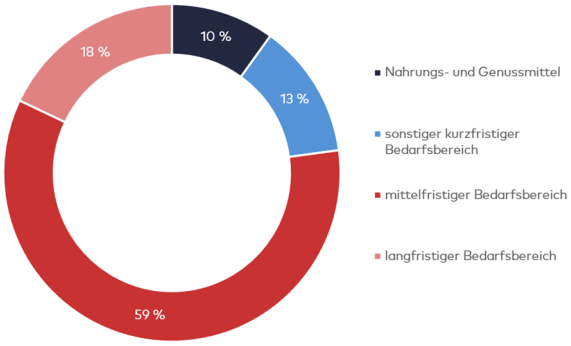
ZVB INNENSTADTZENTRUM KITZINGEN

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet	gesamtstädtisch



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	23.711

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	88	44 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	9.800	15 %
Anzahl der Leerstände**	29	64 %
Zentrenergänzende Funktionen	135	-

Magnetbetriebe

NKD, Takko, Otto Mode, Modehaus Weigand, Buchhandlung Schöningh

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand: 01/2022); Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.; Fotos: Stadt + Handel; VKF auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

ZVB INNENSTADTZENTRUM KITZINGEN

Räumliche Integration

Zentrale Lage in der Kitzinger Kernstadt; erstreckt sich entlang der Hauptverkehrsstraße Kaiserstraße sowie Schrannenstraße, Luitpoldstraße, Falterstraße, Ritterstraße und Marktstraße; wird durch die Straßen Hindenburgring Nord und Hindenburgring Süd sowie den Main abgegrenzt; Nutzungsumfeld durch Wohnbebauung und Parkflächen geprägt; in städtebaulich in umgebene Struktur eingebettet.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Äußere Anbindung über den Hindenburgring Süd (B 8) in nördlicher und südlicher Richtung: Autobahnanschluss an die A3 und die A7 in nordwestlicher Richtung; Kaiserstraße, Falterstraße und Schrannenstraße als befahrbare Einkaufslagen mit straßenbegleitendem Parken; Parkfläche im Schwalbenhof, an der Schrannenstraße/Kaiserstraße sowie Parkhaus Alte Poststraße als wichtige Stellplatzanlagen für das gesamte Zentrum; Fußläufige Erreichbarkeit des Kitzinger Bahnhofs; ÖPNV-Anbindung über mehrere Bushaltestellen im Zentrum; straßenbegleitende Fußwege; Optimierungsmöglichkeiten bei der Wegeführung und Beschilderung für Fußgänger sowie Abstellmöglichkeiten für Radfahrer.

Versorgungsfunktion

Wichtige Versorgungsfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich für das gesamte Stadtgebiet, eingeschränkte Nahversorgungsfunktion insb. durch fehlenden Lebensmittelmarkt innerhalb des ZVB; grundlegende Nahversorgung durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks gewährleistet; geringe VKF-Ausstattung in Bezug auf die Gesamtstadt (15% der GVKF); hohes funktionales Gewicht im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe (44% Betriebe); hohes städtebauliches Gewicht durch städtebauliche Einbindung und Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen

Einzelhandelsbesatz

Takko, NKD, Modehaus Weigang und Otto Mode, Buchhandlung Schöningh als wichtige Magnetbetriebe; höchste Einzelhandelsdichte entlang Marktstraße; hohe Anzahl an leerstehenden entlang der Schweizergasse, Oberen Kirchgasse und Herrnstraße; wenig filialisierter Einzelhandel; inhabergeführte Fachgeschäfte mit differenziertem Warenangebot in unterschiedlichen Sortimentsbereichen: Marktstraße mit höchster Frequenz durch Filialisten, durchgängigen Besatz und Gastronomieangebote; Kundenläufe in weitere Lagebereiche jedoch durch lückenhaften Besatz und Trading-Down-Tendenzen eingeschränkt; kein strukturprägenden Lebensmittelmarkt angesiedelt.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Kein großflächiger Einzelhandel innerhalb des ZVB; Ankerbetriebe im Zentrum verteilt; Lebensmittelhandwerk über den gesamten Zentrumsbereich verteilt, sonstiger kurzfristiger Bedarf auf Marktstraße konzentriert; Angebotsstrukturen des mittelfristigen Bedarfs v.a. entlang der Marktstraße und Ritterstraße; Fokus auf inhabergeführten Einzelhandel; inhabergeführte Fachgeschäfte meist mit langer Tradition am Standort; eher generalisierte Angebotsstruktur ohne speziellen Angebotsfokus.

Zentrenergänzende Funktionen

Breiter Angebotsmix im gesamten Zentrum; gute Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen als wichtige Frequenzbringer für das Zentrum abseits des Einzelhandels; breites Angebot an medizinischen Einrichtungen und Dienstleistungen (z.B. Fahrschulen, Friseure); eher einseitiges Gastronomieangebot

Städtebauliche Struktur

Kompaktes Zentrum mit theoretischer Rundlaufmöglichkeit; innerer Bereich des ZVB verkehrsberuhigt bzw. Fußgängerzone (Marktstraße); Trennwirkung durch Verkehrsbelastung Kaiserstraße und Luitpoldstraße; Wegeführung teils unklar; fehlende Ausbildung einer Knochenstruktur; überwiegend kleinkörnige Bebauung; direkte Anbindung an ausgebautes Mainufer jedoch ohne wesentliche verbindende städtebaulich-funktionale Elemente; Marktplatz als zentraler Platz im Zentrum.

Städtebauliches Erscheinungsbild

Überwiegend einheitliches Stadtbild mit größtenteils historischen Gebäudestrukturen; einige Fassaden weisen z. T. deutlichen Modernisierungsbedarf (insbesondere Obere Kirchgasse) auf, jedoch auch Lagebereiche mit sehr gutem Erscheinungsbild (in Teilen Kaiserstraße, Marktstraße, Fasnachtsmuseum); Pflasterung weder einheitlich noch barrierefrei; Aufenthaltsqualität in vielen Bereichen verbesserungswürdig; Königsplatz mit Potenzial für städtebauliche Aufwertung; Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch MIV und straßenseitiges Parken an vielen Stellen eingeschränkt, straßenbegleitendes Parken jedoch auch wichtiger Frequenzbringer; prägnante Leerstände an mehreren Stellen

Markante Entwicklungen seit 2012

Wegfall des einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarktes im ZVB (Norma); Wegfall des einzigen Drogeriemarktes im ZVB (Rossmann); deutliche Verringerung der Betriebsanzahl sowie Rückgang der VKF im ZVB.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)

ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen mit wichtiger Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; geringe Einzelhandelsausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich; fehlender strukturprägender Lebensmittelmarkt sowie sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe als Frequenzbringer; prägnante Leerstände in zentralen Lagen bieten Potenziale zur Entwicklung; Unzureichende Wegeführung.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Detailanalyse Dekanatszentrum

Der Standortbereich Dekanatszentrum befindet sich abseits der aktuellen Handelslagen und ist derzeit nicht in die Laufwege innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eingebunden (siehe Abbildung 7). Am Standort ist aktuell kein Einzelhandel angesiedelt. Bislang wird die kirchliche Einrichtung gelegentlich als Versammlungsstätte genutzt, ansonsten gibt es keine aktuellen Nutzungen für den Standortbereich. Die Umgebungsnutzung zeichnet sich insbesondere durch Wohnen sowie vereinzelt durch zentrenergänzende Funktionen aus (z.B. Fahrschule). Das Gebäude des Dekanatszentrums weist einen deutlichen Investitionsstau auf.

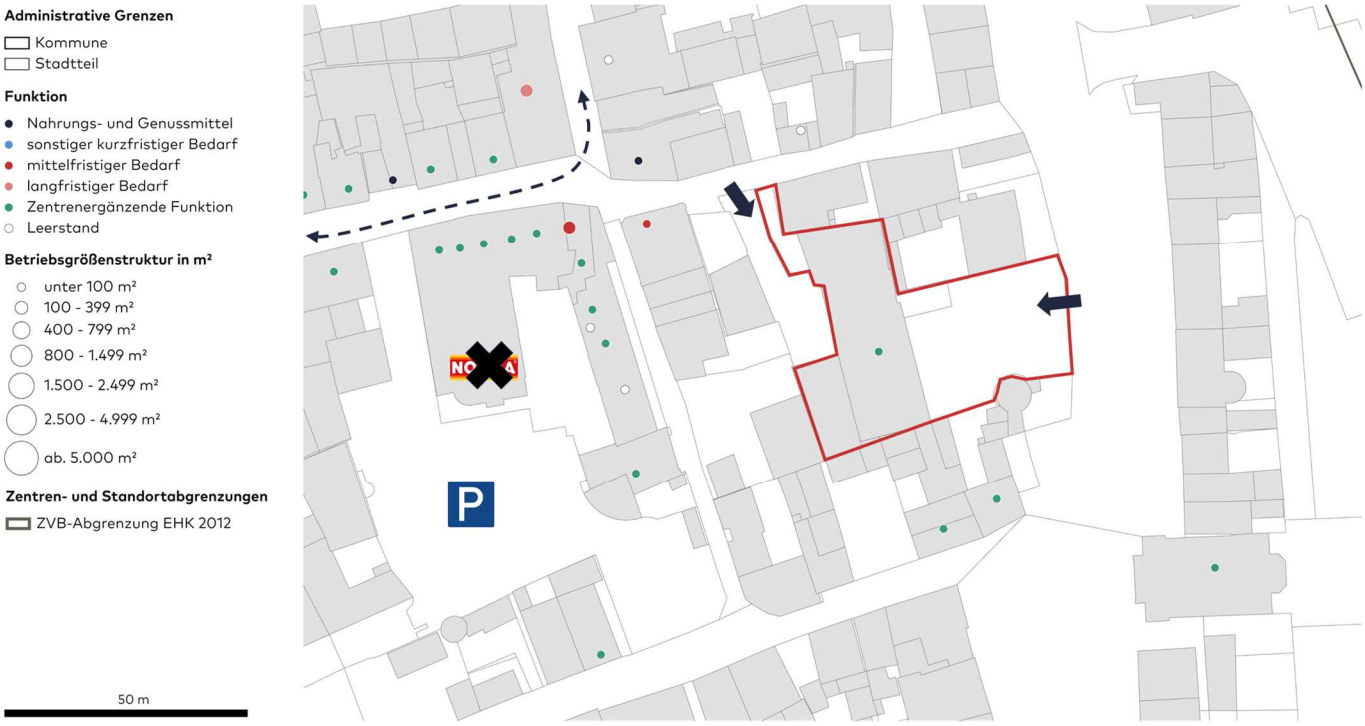


Abbildung 7: Standortbereich Dekanatszentrum

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

Detailanalyse Schwalbenhof

Der Standortbereich Schwalbenhof befindet sich vollständig innerhalb der Ergänzungslage des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen[14] und dockt an die theoretische Rundlaufoption[15] durch das Innenstadtzentrum an (siehe Abbildung 8). Innerhalb des Standortbereiches sind vereinzelt Einzelhandelsnutzungen sowie mehrere zentrenergänzende Funktionen in Form von Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben angesiedelt. Hier fanden zum Zeitpunkt der Konzepterstellung Entwicklungen im Gastronomiebereich mit der Neueröffnung zweier Speiselokale statt. Durch die Schließung des ehemaligen Norma, dem letzten Lebensmittelmarkt in der Kitzinger Innenstadt, zeichnet sich der Standort nun durch eine leerstehende Immobilie aus. Diese befindet sich im rückwärtigen Bereich der Ritterstraße und weist einen deutlichen Investitionsstau auf. Die Parkfläche im Schwalbenhof ist gut frequentiert und hat eine bedeutende Funktion als innenstadtnahe Parkfläche.

[14] Vgl. Stadt + Handel (Hrsg.) (2022): *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen. Innenstadtprofilierung.* Karlsruhe

[15] Marktstraße/Herrenstraße/Ritterstraße sowie dysfunktionale Verbindungsachse Obere Kirchgasse.

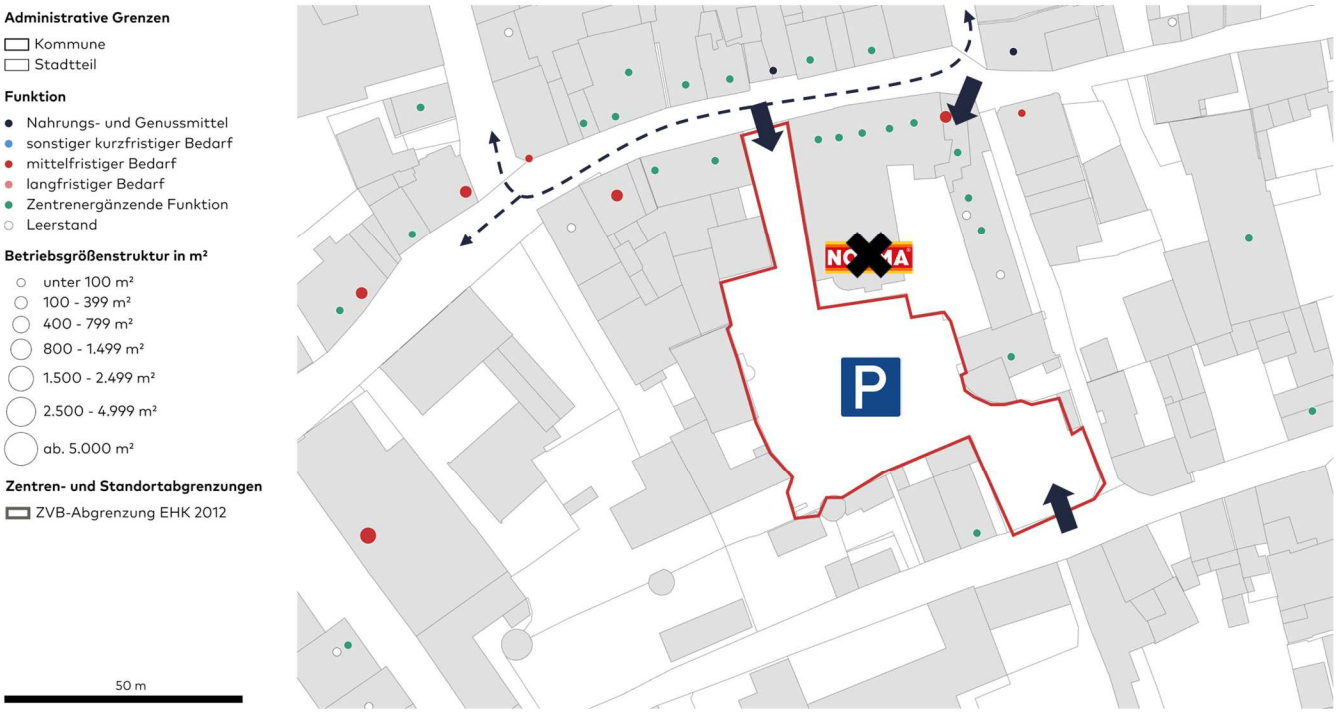


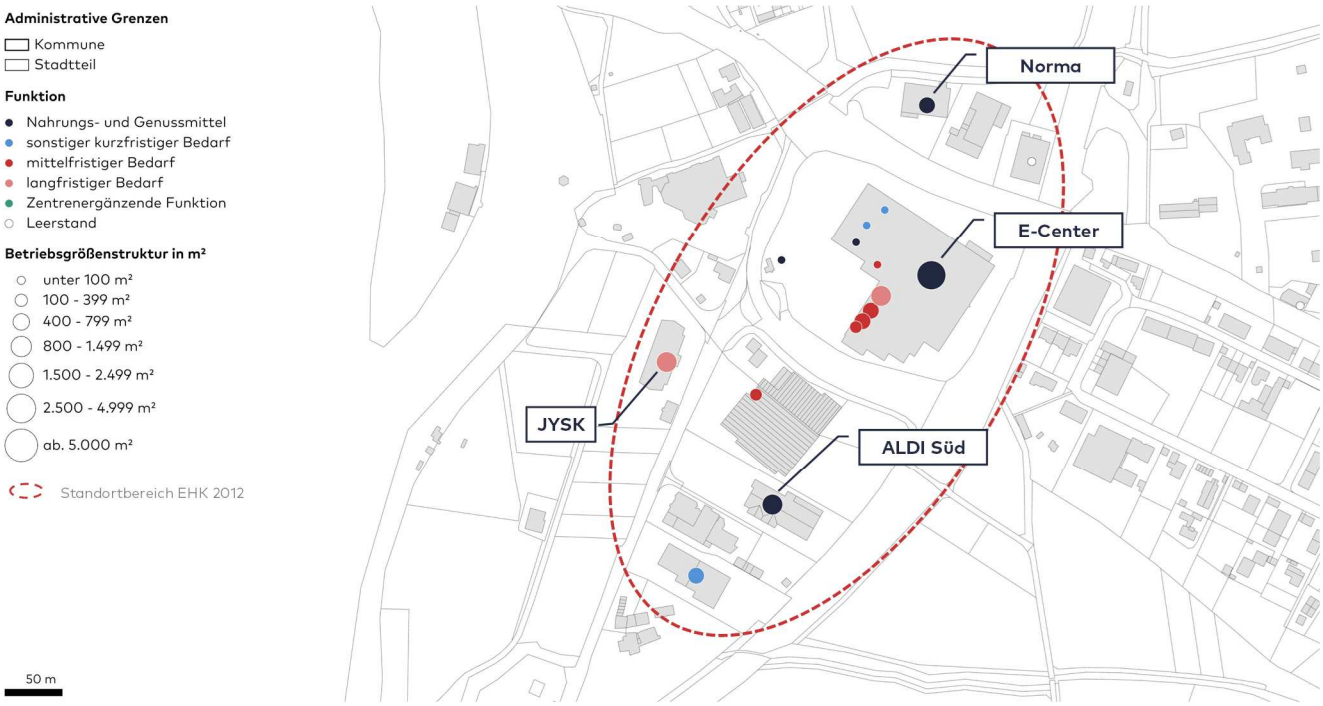
Abbildung 8: Standortbereich Schwalbenhof

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

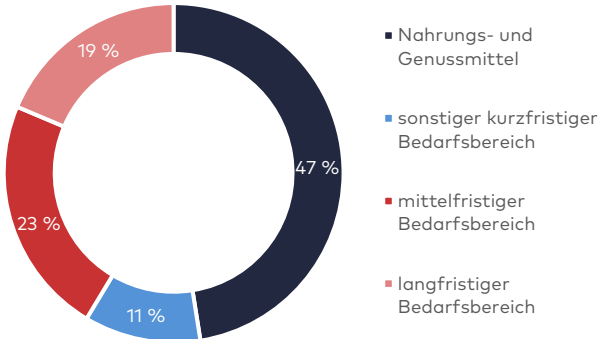
SONDERSTANDORT E-CENTER

Räumliche Analyse

Versorgungsfunktion — Östliche Siedlungsbereiche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	23.711

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	15	7,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	11.400	17 %
Anzahl der Leerstände	1	2 %

Magnetbetriebe

E-Center, JYSK, ALDI Süd, Norma

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand: 01/2022); Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.; Fotos: Stadt + Handel; VKF auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

SONDERSTANDORT E-CENTER

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Kitzinger Stadtgebiet; räumlich nicht mehr an die Kernstadt angeschlossen, da östlich des Mains verortet; grenzt westlich an den Kitzinger Stadtteil Siedlung an; in direkter Umgebung keine Wohnbebauung, sondern vorrangig Freiflächen, Gewerbeflächen und Campingplatz.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Direkte Anbindung an die in Ost-West-Richtung verlaufende B 8 sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende St2271, ausreichende Parkflächen vor den jeweiligen Märkten; Bushaltestelle in direkter Nähe zum E-Center.

Versorgungsfunktion



Wichtige Versorgungsfunktion insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich für den Kitzinger Stadtteil Siedlung sowie die weiteren östlichen Siedlungsbereiche (aufgrund der Angebotsstrukturen auch für die westlich des Mains gelegen Kernstadt); gute Nahversorgungsfunktion durch discountorientiertes und vollsortimentiertes Angebot; ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; gute Verkaufsflächenausstattung in Bezug auf die Gesamtstadt (17 % der Gesamtverkaufsfläche); hohes funktionales Gewicht im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe (7,5 % der Betriebe) sowie den Verkaufsflächenmix in Bezug auf die Bedarfsstufen.

Einzelhandelsbesatz



E-Center, ALDI Süd, Norma und JYSK als wesentliche Magnetbetriebe; ergänzt durch weitere Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie kleinere Betriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich (u. a. Apotheke, Futterhaus).

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Überwiegend großflächiger Einzelhandel durch strukturprägende Lebensmittelmärkte und mittel- und langfristige Angebote ergänzt durch mehrere kleinflächigen Betriebe; Angebot vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich, jedoch ausreichend ergänzt um Betriebe mit Sortimenten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Städtebauliche Struktur



Großflächiger Fachmarktstandort mit weitläufiger Nord-Süd-Ausdehnung mit rein funktionalem städtebaulichen Anspruch; gute Wegeführung für den MIV, eingeschränkte Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrende.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Autokunden- und Versorgungsorientierter Standort, Aufenthaltsqualität durch große Parkflächen und MIV stark eingeschränkt; marktadäquate Aufstellung der Betriebe sorgen für positives Einkaufserlebnis.

Markante Entwicklungen seit 2012



Steigerung der Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebsanzahl durch die Umstrukturierung des E-Centers und die Ansiedlung Expert.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



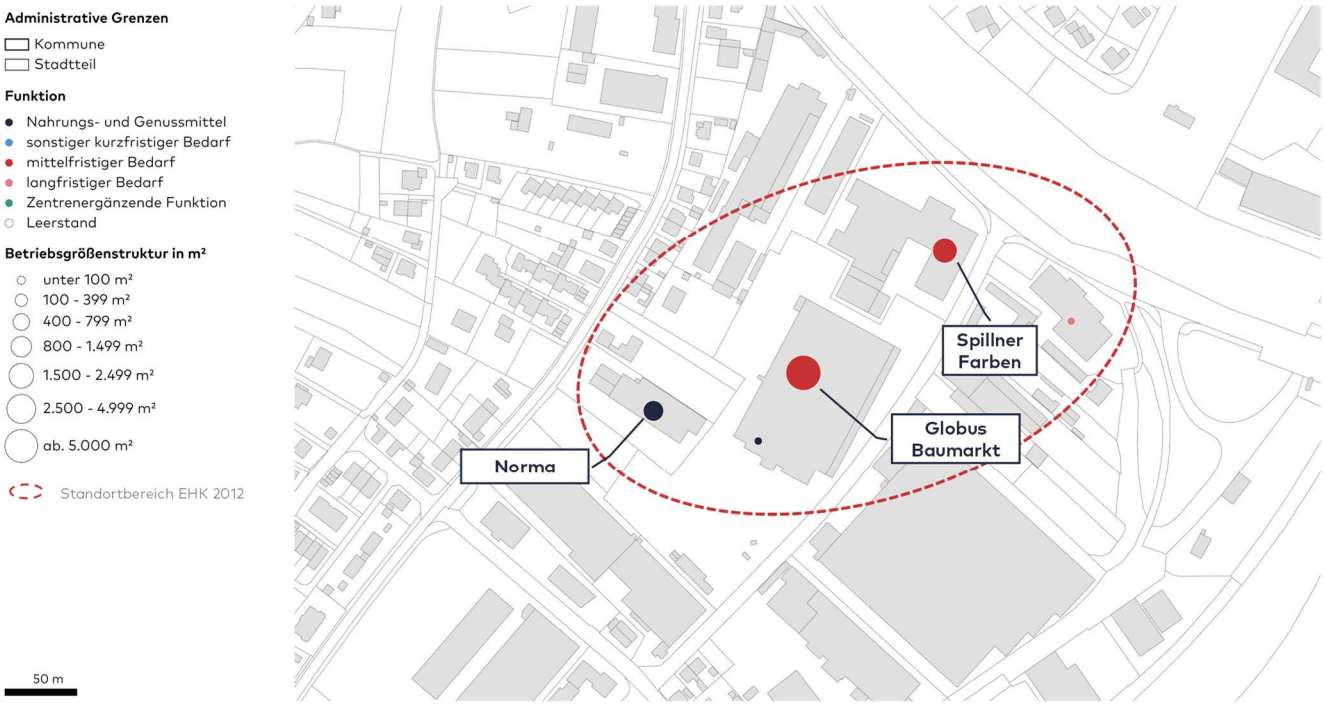
Sonderstandort mit hoher Versorgungsfunktion insbesondere für die nordöstlichen Siedlungsbereiche Kitzingens wie auch für Umlandkommunen; marktadäquate Aufstellung der Betriebe und guter Nutzungsmix; hohes funktionales Gewicht durch Betriebsanzahl und Gesamtverkaufsfläche

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

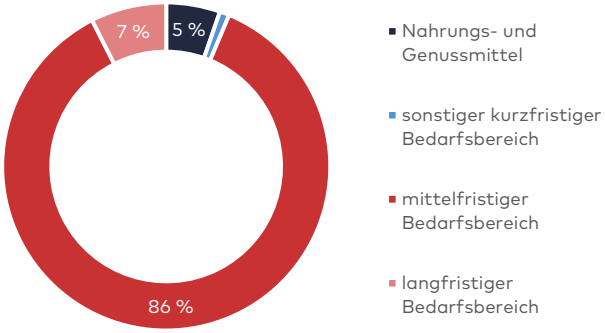
SONDERSTANDORT GE AUGUST-GAUER-STRAßE

Räumliche Analyse

Versorgungsfunktion — Südliche Kernstadt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	23.711

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	5	2,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	15.000	23 %
Anzahl der Leerstände	-	

Magnetbetriebe

Globus Baumarkt, Norma

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand: 01/2022); Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.; Fotos: Stadt + Handel; VKF auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

SONDERSTANDORT GE AUGUST-GAUER-STRAßE

Räumliche Integration



Standort im Süden der Kitzinger Kernstadt gelegen; städtebaulich nicht integrierte Lage im Kitzinger Gewerbegebiet August-Gauer-Straße; westlich Anschluss von Wohnbebauung, weitere umgebende Bereiche gewerblich geprägt.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Gute verkehrliche Anbindung über mehrere Staatsstraßen; gute Erreichbarkeit für die südlichen Kitzinger Stadtteile Hohenfeld und Sickershausen, aber auch Nachbarkommunen wie Sulzfeld a. M.; großzügige Parkfläche für Kunden des Norma sowie des Globus Baumarktes; ÖPNV-Anbindung durch mehrere Bushaltestellen gesichert.

Versorgungsfunktion



Nahversorgungsfunktion durch Lebensmittelmarkt Norma für die südlichen Kitzinger Stadtteile; hohe Versorgungsfunktion im mittelfristigen Bedarfsbereich für das gesamte Stadtgebiet sowie die angrenzenden Nachbarkommunenunktion; auf fünf ansässige Betriebe entfallen 23 % der Kitzinger Gesamtverkaufsfläche.

Einzelhandelsbesatz



Quantitativ geringer Einzelhandelsbesatz; Norma, Globus Baumarkt und Spillner Farben als strukturprägende Magnetbetriebe; Angebot ergänzt durch einen Betrieb des Lebensmittelhandwerks sowie ein Fachgeschäft.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Branchenmix besteht aus Angeboten der Lebensmittelnahversorgung sowie in hohem Maße aus Baumarktsortiment i.e.S.; dadurch hauptsächlich nicht-zentrenrelevante Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches vorhanden; Betriebsgrößenstruktur stark durch großflächigen Einzelhandel, ergänzt durch zwei kleinflächige Betriebe, geprägt.

Städtebauliche Struktur



Einzelhandelsstrukturen in Gewerbelage eingebettet; rein funktionaler städtebaulicher Anspruch; funktionaler Zusammenhang durch gemeinsam genutzte Parkfläche (Norma & Globus Baumarkt)

Städtebauliches Erscheinungsbild



Gewerblich geprägter Lagebereich mit geringer Wohnbebauung in westlicher Richtung; Einzelhandelsbetriebe mit Charakter eines Fachmarktstandortes sind funktional ausgerichtet und bieten keine Aufenthaltsqualität

Markante Entwicklungen seit 2012



Deutlich höhere Gesamtverkaufsfläche durch Erweiterung des Norma, bei gleichzeitig geringerer Betriebsanzahl

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



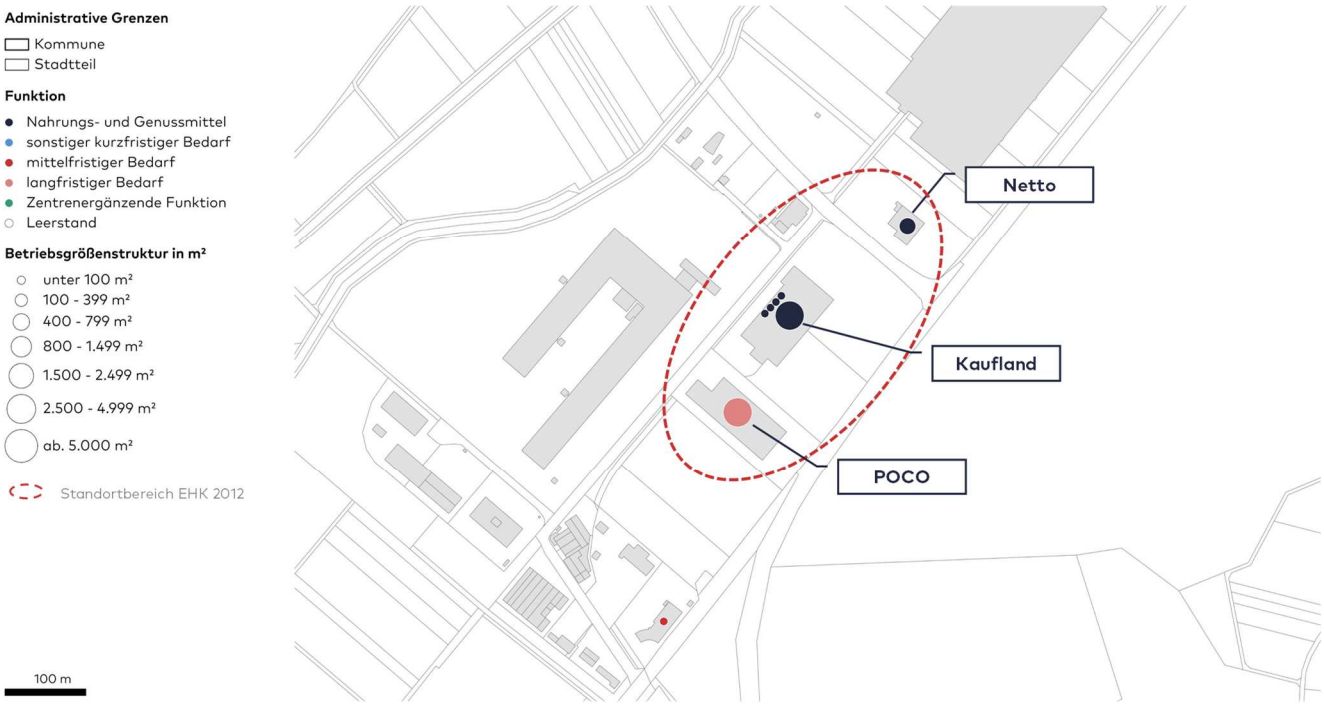
Hohe GVKF durch angesiedelten Globus-Baumarkt bei gleichzeitig geringer Betriebsanzahl am Standortbereich. Einseitiges Angebot durch vorherrschenden Baumarkt, räumliche Integration sowie städtebauliche Struktur und Erscheinungsbild durch funktionalen Fachmarktcharakter ohne Anspruch; Versorgungsfunktion auch für Umlandkommunen (Baumarkt).

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

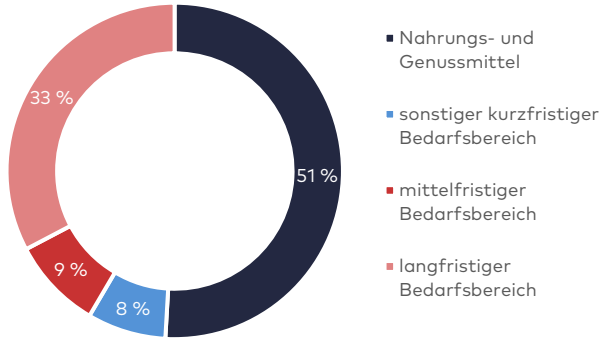
SONDERSTANDORT AM DREISTOCK

Räumliche Analyse

Versorgungsfunktion	Gesamtstädtisch und z.T. überörtlich



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	23.711

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	7	3,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	9.100	14 %
Anzahl der Leerstände	-	

Magnetbetriebe

Kaufland, Netto, POCO

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand: 01/2022); Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.; Fotos: Stadt + Handel; VKF auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

SONDERSTANDORT AM DREISTOCK

Räumliche Integration



Keine räumliche Integration durch nördliche Randlage im Bereich mehrerer Fracht- und Logistikzentren (DHL & Netto); Gesamtstandort nicht in Kitzinger Siedlungsgefüge eingebettet, sondern deutlich abgesetzt und von Freiflächen umgeben.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Abgeschiedene Lage und damit eingeschränkte Erreichbarkeit für den MIV; verkehrliche Anbindung über Ortsumgehung St 2271; ÖPNV-Haltepunkt in räumlicher Nähe zu den wesentlichen Einzelhandelsstrukturen vorhanden; keine Erreichbarkeit für zu Fuß Gehende gegeben auch für Fahrradfahrende eingeschränkt.

Versorgungsfunktion



Wichtige Nahversorgungsfunktion für die Gesamtstadt durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte Kaufland und Netto; darüber hinaus wesentliches Angebot im langfristigen Bedarfsbereich durch POCO Möbelgeschäft; Nahversorgungsangebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt.

Einzelhandelsbesatz



Netto, Kaufland und POCO als wesentliche filialisierte Magnetbetriebe; Besatz durch einige kleinteilige Angebote ergänzt; Insgesamt sind sieben Einzelhandelsbetriebe am Standort angesiedelt, rd. 3,5 % der Gesamtbetriebe Kitzingens jedoch gleichzeitig rd. 14 % der GVKF.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Standortbereich insbesondere durch großflächigen Einzelhandel geprägt (Verbrauchermarkt Kaufland, POCO, Netto), ergänzend kommen mehrere kleinflächige Betriebe hinzu; Angebote sind insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Möbel vorhanden, geringer Angebotsanteil im mittelfristigen Bedarfsbereich

Städtebauliche Struktur



Standort geprägt durch weitläufigen Gewerbestrukturen der Fracht- und Logistikzentren, Einzelhandelsbesatz zentral innerhalb des Standortes und in räumlicher Nähe zueinander gelegen; geringer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen den Einzelhandelsbetrieben durch getrennte Parkflächen sowie die Straßenführung durch den Standortbereich; geringer städtebaulicher Anspruch durch Fachmarktausrichtung.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Gewerbelage abseits der Kitzinger Siedlungsstrukturen, funktional ausgerichtetes Einzelhandelsangebot ohne Aufenthaltsqualität für Besucher

Markante Entwicklungen seit 2012



Keine wesentlichen Entwicklungen seit der Konzepterstellung 2012

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



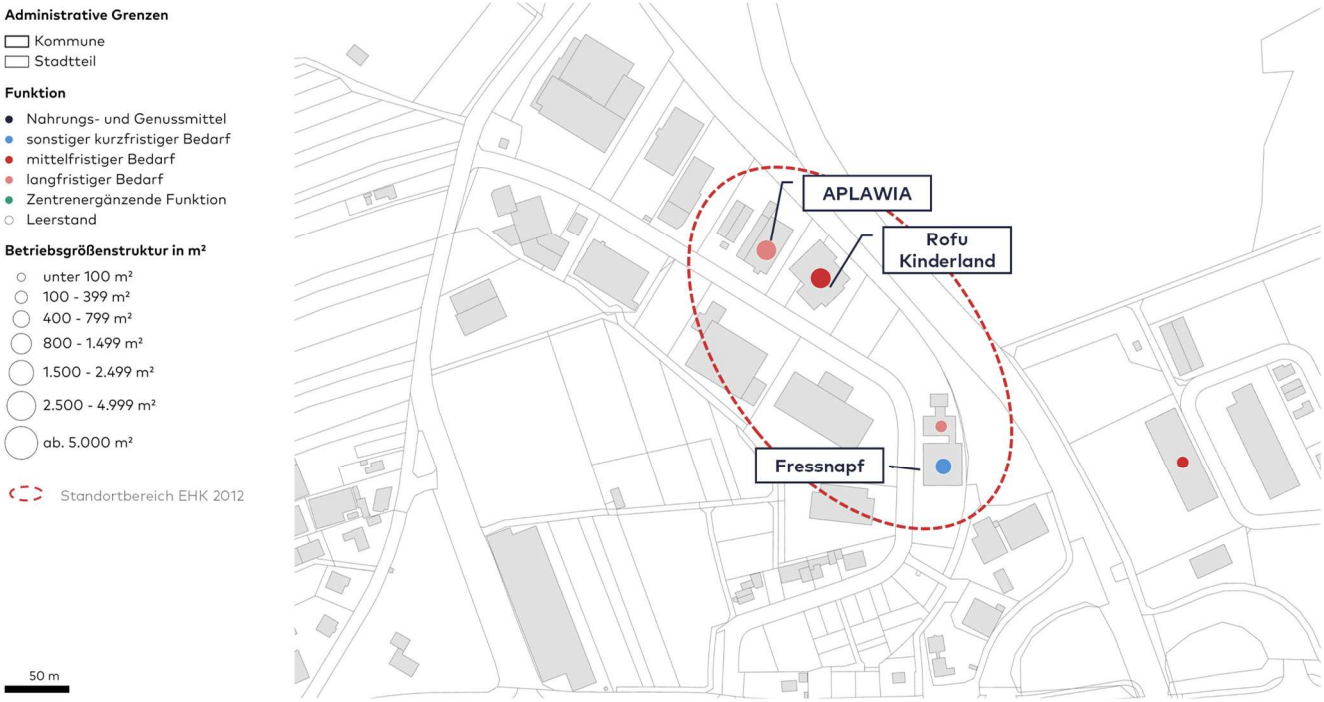
Trotz abgeschiedener Lage wichtiger Versorgungsstandort auch für Umlandkommunen mit gesamtstädtischem Gewicht; durch eingeschränkte Erreichbarkeit keine Möglichkeit zur fußläufigen Nahversorgung, Notwendigkeit zu MIV bzw. ÖPNV besteht.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

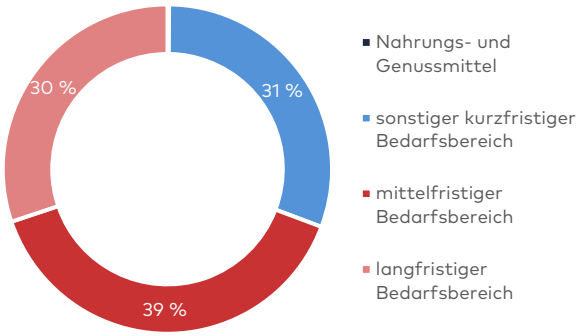
STANDORTBEREICH SCHWARZACHER STRAßE OST

Räumliche Analyse

Versorgungsfunktion	Nördliche Siedlungsbereiche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	23.711

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	4	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	3.000	5 %
Anzahl der Leerstände	-	

Magnetbetriebe

Rofu Kinderland, Fressnapf

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand: 01/2022); Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.; Fotos: Stadt + Handel; VKF auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

STANDORTBEREICH SCHWARZACHER STRAßE OST

Räumliche Integration



Nichtintegrierte Lage im Norden des Kitzinger Siedlungskerns; direkte Umgebung durch Gewerbe- und Freiflächen geprägt; räumliche Nähe zum Sonderstandort Am Dreistock.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Gute verkehrliche Anbindung über die Kitzinger Nordtangente und eine Ortsumgehung St 2271; ausreichende Parkflächen jeweils vor den Betrieben vorhanden; keine ÖPNV-Haltepunkte in erreichbarer Nähe zu den Einzelhandelsbetrieben verortet; stark eingeschränkte Erreichbarkeit für Radfahrende und zu Fuß Gehende

Versorgungsfunktion



Angebotsstrukturen des kurzfristigen Bedarfsbereiches begrenzen sich auf Tierbedarf; geringes städtebaulich-funktionales Gewicht durch nur 2 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe sowie 5 % der GVKF am Standortbereich.

Einzelhandelsbesatz



Geringer Einzelhandelsbesatz mit nur vier Betrieben; Fressnapf und Rofu Kinderland als wesentliche Magnetbetriebe im kurz- bzw. mittelfristigen Bedarfsbereich mit wenig Konkurrenz im übrigen Stadtgebiet; Second-Hand-Kaufhaus ALPAWIA ergänzt das Angebot im langfristigen Bedarfsbereich; Angelgeschäft als Spezialanbieter.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebotsstrukturen für alle Bedarfsstufen vorhanden, allerdings keine Angebote der Lebensmittelnahversorgung; Kein großflächiger Einzelhandel vorhanden, eher kleinteilige Angebote; Gemischtes Angebot durch Spielwaren, Tierbedarf, Second-Hand und Angelbedarf.

Städtebauliche Struktur



Gewerbegebiet in absoluter Randlage, Einzelhandelsstrukturen räumlich nah beieinander, dennoch kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang, da jeder Betrieb über eigene Parkflächen verfügt.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Lückenhaft bebaute Gewerbelage mit umgebenden Freiflächen, nur für den MIV gut erreichbar und daher rein funktional ausgerichtet, keine Aufenthaltsqualität für Passanten.

Markante Entwicklungen seit 2012



Keine markanten Entwicklungen seit der Konzepterstellung 2012; Gleichbleibende Anzahl der Betriebe sowie der Gesamtverkaufsfläche

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



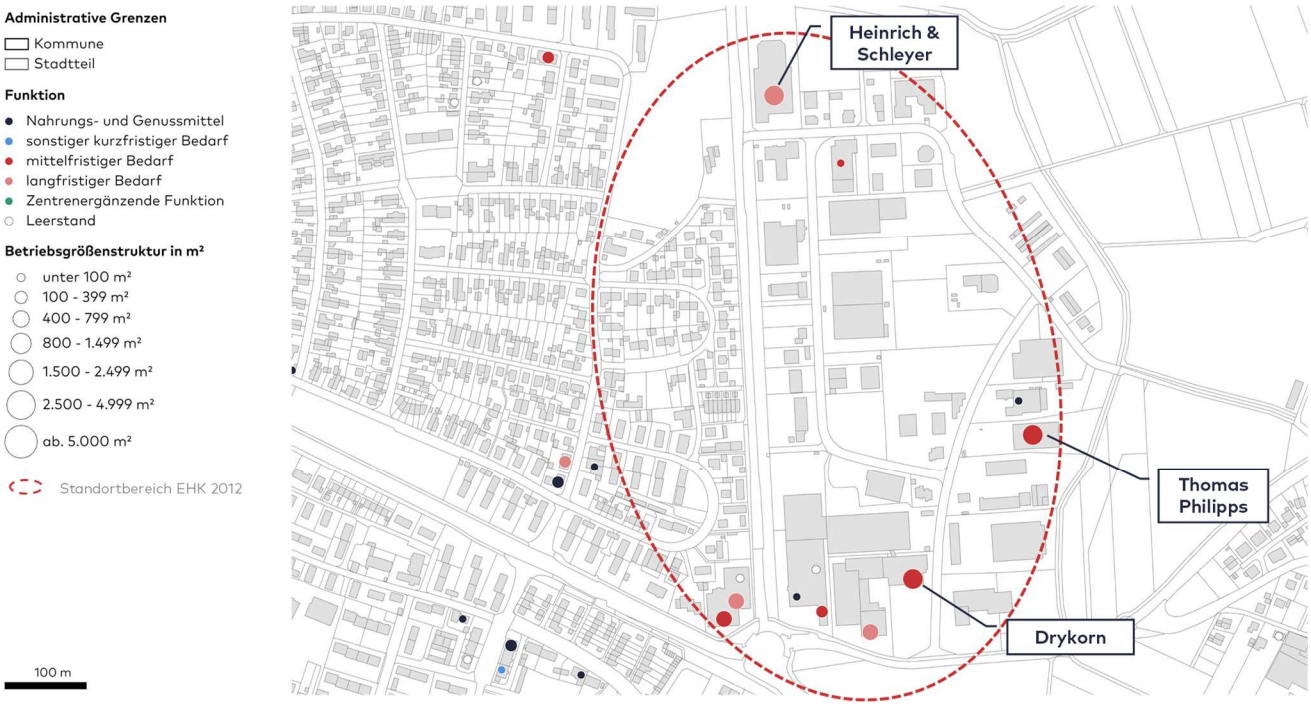
Stark eingeschränkte Versorgungsfunktion des Standortes durch geringe Anzahl an Betrieben sowie der GVKF; Lage am Siedlungsrand innerhalb eines Gewerbegebietes.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

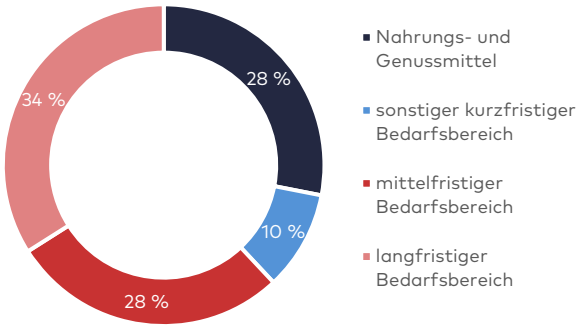
STANDORTBEREICH GE GOLDBERG

Räumliche Analyse

Versorgungsfunktion	gesamtstädtisch und z. T überörtlich



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	23.711

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	10	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.500	8 %
Anzahl der Leerstände	2	4,5 %

Magnetbetriebe

Drykorn, Thomas Philips, Heinrich & Schleyer

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand: 01/2022); Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.; Fotos: Stadt + Handel; VKF auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

STANDORTBEREICH GE GOLDBERG

Räumliche Integration

Abgeschiedene Lage westlich des Kitzinger Stadtteils Siedlung, Standortbereich gewerblich geprägt, keine Wohnbebauung in direkter Nähe, durch Straßenführung städtebaulich vom Stadtteil Siedlung losgelöst.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Über räumliche Nähe zur B 8 und mehrere Bushaltestellen im Standortbereich für MIV und ÖPNV gut erreichbar; durch Straßenführung und Weitläufigkeit des Standortbereiches für Radfahrende nur bedingt erreichbar; für Fußgänger ungeeignet.

Versorgungsfunktion

Versorgungsfunktion für die nordöstlichen Siedlungslagen Kitzingens sowie teilweise für die Gesamtstadt insbesondere für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; Drykorn Outlet mit deutlich überörtlicher Versorgungsfunktion; durch Lebensmittelhandwerk und Randsortimente des Sonderpostenmarktes Thomas Philipps auch Nahversorgungsangebote; geringe Verkaufsflächenausstattung in Bezug auf die Gesamtstadt (8 % der GVKF) sowie geringes funktionales Gewicht im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe (5 % Betriebe)

Einzelhandelsbesatz

Thomas Philipps als Sonderpostenmarkt mit stark eingeschränkter Nahversorgungsfunktion; KiK und Drykorn Outlet mit Angeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich als Konkurrenten zur Innenstadt und wichtige Magnetbetriebe des Standortbereiches; Heinrich & Schleyer als Magnetbetrieb für den langfristigen Bedarfsbereich im Bereich Küchen.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Magnetbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, aber auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Heinrich & Schleyer); Betriebsgrößenstruktur ausgeglichen, großflächiger Einzelhandel wird von kleinteiligen Strukturen ergänzt; Filialisten und inhabergeführte Betriebe vorhanden.

Städtebauliche Struktur

Gewerblich geprägter Standortbereich mit teils weitläufig verteilten Einzelhandelsstrukturen; geringer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang; Standort funktional geprägt und durch gute Anbindung an die B8 von mehreren stark befahrenen Straßen umgeben.

Städtebauliches Erscheinungsbild

Durch Gewerbestrukturen und funktional ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe keine Aufenthaltsqualität am Standortbereich gegeben.

Markante Entwicklungen seit 2012

Leichter Rückgang der Betriebsanzahl sowie der GVKF, wichtigste Angebotsstrukturen sind nach wie vor vorhanden

Zukunftsfähigkeit (Fazit)

Gewerbegebiet mit geringer Versorgungsfunktion insbesondere im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe sowie die vorhandene GVKF; hoher Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten übt gewissen Konkurrenzdruck auf die Innenstadt aus (KiK, Drykorn, Thomas Phillips); funktional ausgerichteter Standort in absoluter Randlage ohne Aufenthaltsqualität.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Kitzingen im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **räumlich, quantitativ** und **qualitativ** gewährleistet wird. Nachfolgend werden die Nahversorgungsstandorte aus dem EHK Kitzingen 2012 in städtebaulich-funktionaler Hinsicht analysiert.

Räumliche Nahversorgungssituation in Kitzingen

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 9). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie" endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

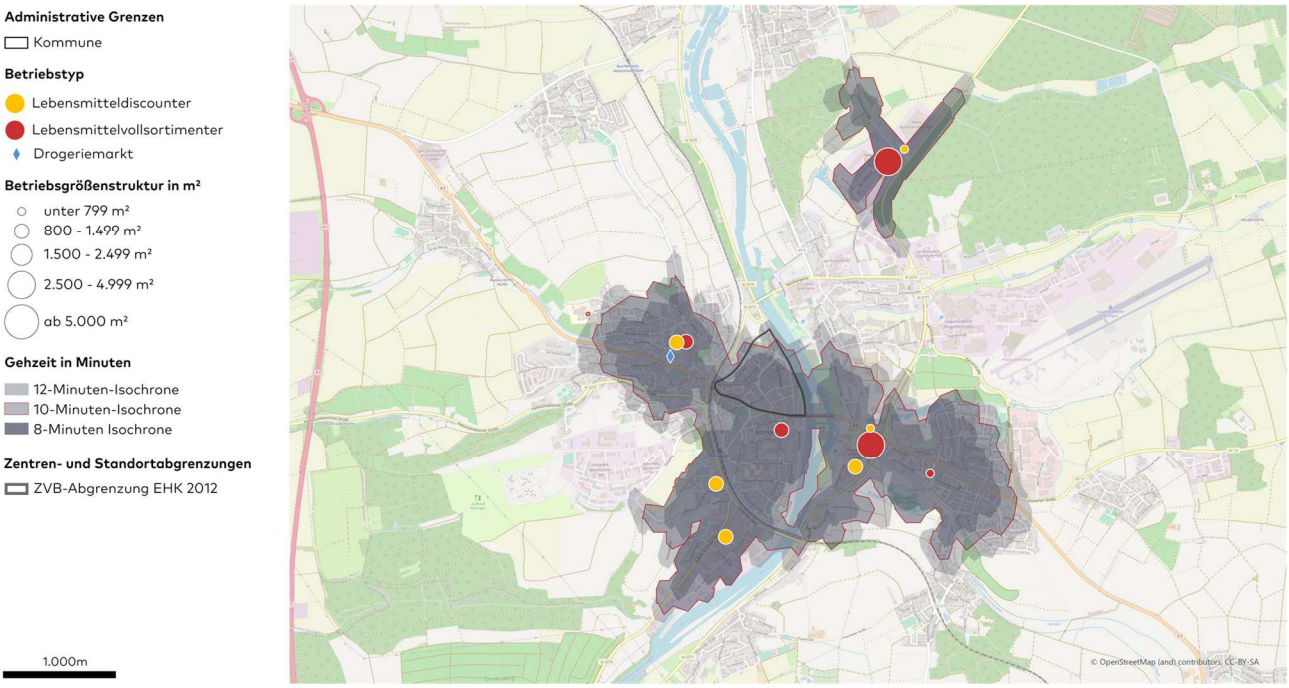


Abbildung 9: Räumliche Nahversorgungssituation von Kitzingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 9 verdeutlicht, dass für weite Teile des Kitzinger Stadtgebietes die fußläufige Nahversorgung gewährleistet wird. Mit der Schließung des Norma im Schwalbenhof gibt es aktuell keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen. Dennoch werden weite Teile des ZVB durch umliegende Nahversorgungsstrukturen mitversorgt. Wesentliche Nahversorgungsagglomerationen/-standorte finden sich nordwestlich des ZVB gebündelt am Standort „Dagmar-Voßkühler-Straße" (ALDI Süd, REWE, Drogeriemarkt Müller), im nördlichen Siedlungsbereich Kitzingens (Kaufland, Netto Marken-Discount) sowie südöstlich des ZVB am Standort E-Center (E-Center, ALDI Süd, Norma). Darüber hinaus ist in der Königsberger Straße im Stadtteil Siedlung mit Nahkauf ein Vollsortimenter gelegen, welcher eine wesentliche Versorgungsfunk-

tion für den Stadtteil übernimmt. Südlich des ZVB findet sich mit EDEKA ebenfalls ein Vollsortimenter, welcher gemeinsam mit den Betrieben an der Dagmar-Voßkühler-Straße den ZVB in weiten Teilen mitversorgt. Im südlichen Kernbereich Kitzingens finden sich mit LIDL und Norma zwei Lebensmitteldiscounter in einiger Entfernung zueinander, welche die nahezu vollständige fußläufige Nahversorgung für die südlichen Bereiche der Kitzinger Kernstadt gewährleisten.

Gleichwohl decken die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen den Bedarf in Kitzingen in räumlicher Hinsicht nicht vollständig. Insbesondere im nordöstlichen Siedlungsbereich der Kitzinger Kernstadt gibt es aktuell große Versorgungslücken. Darüber hinaus sind einige Kitzinger Stadtteile aktuell untervorsorgt, namentlich die Stadtteile Repperndorf, Hohenfeld, Sickershausen, Hoheim und Etwashausen. Zudem ist eine Versorgungslücke im Gebiet des sich entwickelnden Stadtteiles Marshall Heights ersichtlich.

In der Zusammenschau lässt sich sagen, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Kitzingen **einige Optimierungspotenziale** zu erkennen sind: So gilt es nach Möglichkeit, die flächendeckende Nahversorgung innerhalb des ZVB nach der Geschäftsaufgabe des Norma wieder herzustellen. Darüber hinaus befinden sich aktuell einige Kitzinger Stadtteile sowie Teile des Kernsiedlungsbereiches außerhalb der Nahversorgungsradien der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung ist aufgrund der geringen Einwohnerpotenziale in einigen der nicht fußläufig versorgten Siedlungsbereichen mit Standardkonzepten der Nahversorgung eher unwahrscheinlich. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Siedlungsbereiche (Repperndorf, Hohenfeld, Sickershausen, Hoheim) durch die bestehenden Angebote sowie Angebote in den angrenzenden Kommunen mitversorgt werden (müssen). Sollten in Zukunft dennoch Ansiedlungsbestrebungen geäußert werden, sollten diese proaktiv begleitet werden. Dabei gilt es jedoch die Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur (auch in den Nachbarkommunen) im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu beurteilen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kitzingen

Kitzingen weist insgesamt eine VKF von rd. 18.600 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 2.600 m² in der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken[16] auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,78 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,11 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Kitzingen über dem Niveau des Bundesdurchschnitts sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel mit (rd. 0,41 m² je Einwohner[17]) als auch im Bereich der Drogeriewaren (rd. 0,08 m² je Einwohner[18]). Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel lässt sich eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festhalten.

Die Zentralitäten von rd. 1,69 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,54 im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die lokale Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vollständig im Kommunalgebiet gebunden werden

[16] Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

[17] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

[18] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

kann und dass darüber hinaus Kaufkraft von den umliegenden Kommunen nach Kitzingen zufließt. Dies ist insbesondere auf die Ausstattung der vorhandenen Betriebe sowie die beiden Kitzinger Verbrauchermärkte Kaufland und E-Center zurückzuführen. Auch im Bereich Drogeriewaren können deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland verzeichnet werden.

Tabelle 8 fasst die relevanten Rahmenbedingungen der Nahversorgung zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kitzingen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2026)	23.711 (0, 9 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	18.600	2.600
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,78	0,11
Sortimentsspezifische Zentralität	1,69	1,54
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt 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); VKF auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Insgesamt sind im Stadtgebiet Kitzingens zwölf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Darunter sind zwei Verbrauchermärkte, drei Lebensmittelsupermärkte, bei weiteren sieben handelt es sich um Lebensmitteldiscounter. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Kitzingen hinsichtlich des Betriebstypenmixes als ausgewogen zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich (siehe dazu Abbildung 10), die mit rd. 0,50 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und mit rd. 0,26 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter jeweils deutlich über dem Bundesdurchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,25 m² je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 0,16 m² je Einwohner) liegt.[19]

[19] Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

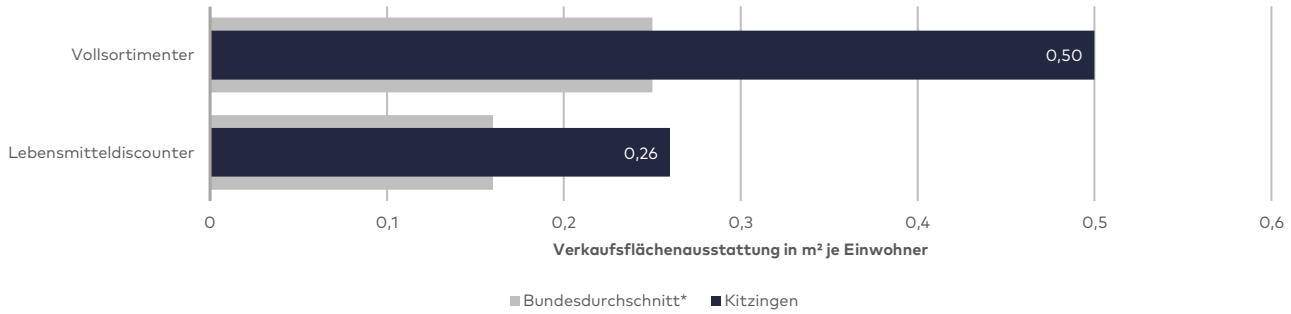


Abbildung 10: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2021, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Somit kann die quantitative Nahversorgungssituation für Kitzingen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als sehr gut bezeichnet werden. In qualitativer Hinsicht stellt sich die Nahversorgungssituation ebenfalls gut dar, wobei Optimierungspotenziale im Hinblick auf den Marktauftritt einzelner Lebensmittelmärkte offen bleiben.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch einen Drogeriefachmarkt (Müller) am Standort Dagmar-Voßkühler-Straße, sowie neun sonstige Drogeriewarengeschäfte sichergestellt. Für die Warengruppe der Drogeriewaren stellt sich die quantitative Nahversorgungssituation demnach ebenfalls als sehr gut dar. Gleichwohl bieten sich auch hier in qualitativer Hinsicht Optimierungspotenziale in Bezug auf den Marktauftritt des strukturprägenden Drogeriefachmarkts Müller.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Bewertung der Entwicklung seit 2012

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels seit dem EHK Kitzingen 2012 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse mit den Daten aus dem EHK Kitzingen 2012 verglichen.

Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung (2010) ist die GVKF im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel um rd. 1.900 m² (rd. +11 %) gestiegen. Aufgrund der gestiegenen Einwohnerzahl und der daran gemessenen geringeren Zunahme der Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner/-in im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 0,80 m² auf 0,78 m² VKF/EW leicht gesunken. Gleichwohl liegt die Stadt Kitzingen mit dieser Verkaufsflächenausstattung weiterhin deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Dies ist v. A. auf die beiden Verbrauchermärkte Kaufland und E-Center zurückzuführen, denen eine Versorgungsfunktion zukommt, die deutlich über die Stadt Kitzingen hinausreicht; stark eingeschränkt dürfte dies auch auf die Bestandsstrukturen der Dagmar-Voßkühler-Straße zutreffen.

Die Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist von 38,7 auf 57,6 Mio. Euro („plus“ 18,9 Mio. Euro) ist seit dem EHK Kitzingen 2012 deutlich um rd. 49% gestiegen. Ein noch stärkerer Anstieg ist für den Umsatz festzustellen, welcher für den Betrachtungszeitraum um rd. 51 % von 64,5 Mio. Euro auf 97,3

Mio. Euro anstieg („plus" 32,8 Mio. Euro). Infolgedessen stieg auch die Zentralität von 1,66 auf 1,69 leicht an. Somit können die Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Kitzingen weiterhin Kaufkraftzuflüsse aus dem Umfeld generieren und demnach eine Versorgungsfunktion für Stadt Kitzingen sowie für die darüber hinaus gelegenen Siedlungsbereiche erfüllen.

Tabelle 9: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kitzingen

Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	2012	2021	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	20.450	23.711	+16 %	↑
Verkaufsfläche in m²	16.700	18.600	+11 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,80	0,78	-0,02	→
Kaufkraft in Mio. Euro	38,7	57,6	+49 %	↑
Umsatz in Mio. Euro	64,5	97,3	+51 %	↑
Zentralität	1,66	1,69	0,03	→↑

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; VKF auf 100 m², Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

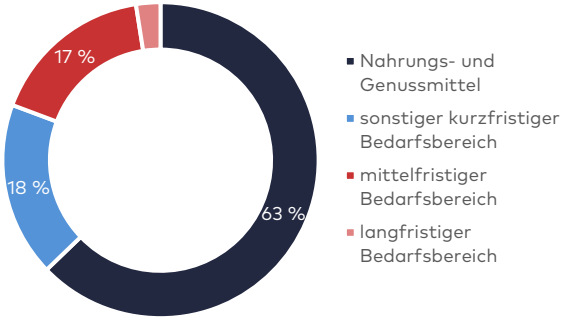
NVS DAMGAR-VOßKÜHLER-STRAßE

Räumliche Analyse

Versorgungsfunktion	Westliche Siedlungsbereiche & Innenstadt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	23.711

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	9	4,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	3.800	6 %
Anzahl der Leerstände	-	

Magnetbetriebe

ALDI Süd, REWE, Müller

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand: 01/2022); Kartengrundlage: Stadt Kitzingen; VKF auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

NVS DAGMAR-VOßKÜHLER-STRAßE

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Nordwesten des Kitzinger Kernsiedlungsbereiches, Standort in umgebende Wohnbebauung eingebettet; direktes Nutzungsumfeld allerdings in Teilen gewerblich geprägt.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Abgeschiedene Lage und damit eingeschränkte Erreichbarkeit für den MIV; verkehrliche Anbindung über Ortsumgehung St 2271; ÖPNV-Haltepunkt in räumlicher Nähe zu den wesentlichen Einzelhandelsstrukturen vorhanden; eingeschränkte Erreichbarkeit für Radfahrende und zu Fuß Gehende gegeben.

Versorgungsfunktion



Wichtige Nahversorgungsfunktion für die Gesamtstadt durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte ALDI Süd und REWE sowie den REWE-Getränkemarkt und den Drogeriemarkt Müller; Angebotsstrukturen ergänzt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein Blumengeschäft.

Einzelhandelsbesatz



ALDI Süd, REWE, und Müller als wesentliche filialisierte Magnetbetriebe, teilweise aktuell nicht marktadäquat aufgestellt; insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe (4,5 % der Kitzinger Betriebe) mit einer GVKF von 3.800 m² (anteilig 6 %).

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebotsstrukturen des kurzfristigen Bedarfsbereiches, insbesondere der Lebensmittelnahversorgung, ergänzt durch Drogeriewaren und Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches; großflächiger Einzelhandel (ALDI Süd, REWE) ergänzt durch kleinteilige Betriebe

Städtebauliche Struktur



Kompakter Standortbereich mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten durch aktuelle Bebauung; ALDI Süd und REWE in direkter räumlicher Nähe mit hohem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang, Drogeriemarkt Müller etwas abseits; Verkehrliche Belastung durch Lage an der B 8 im Eingangsbereich zur Innenstadt sehr hoch.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Standortbereich mit stark funktionaler Ausrichtung; Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt; Einzelhandelsbetreibe sowie zugehörige Immobilien sind aktuell nicht marktadäquat aufgestellt, bzw. weisen Investitionsbedarfe auf.

Markante Entwicklungen seit 2012



Keine wesentlichen Entwicklungen seit dem EHK Kitzingen 2012
Hinweis: Die ehemals nach Siegfried Wilke benannte Dagmar-Voßkühler-Straße wurde 2021 umbenannt, wodurch sich auch die Bezeichnung des NVS geändert hat.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



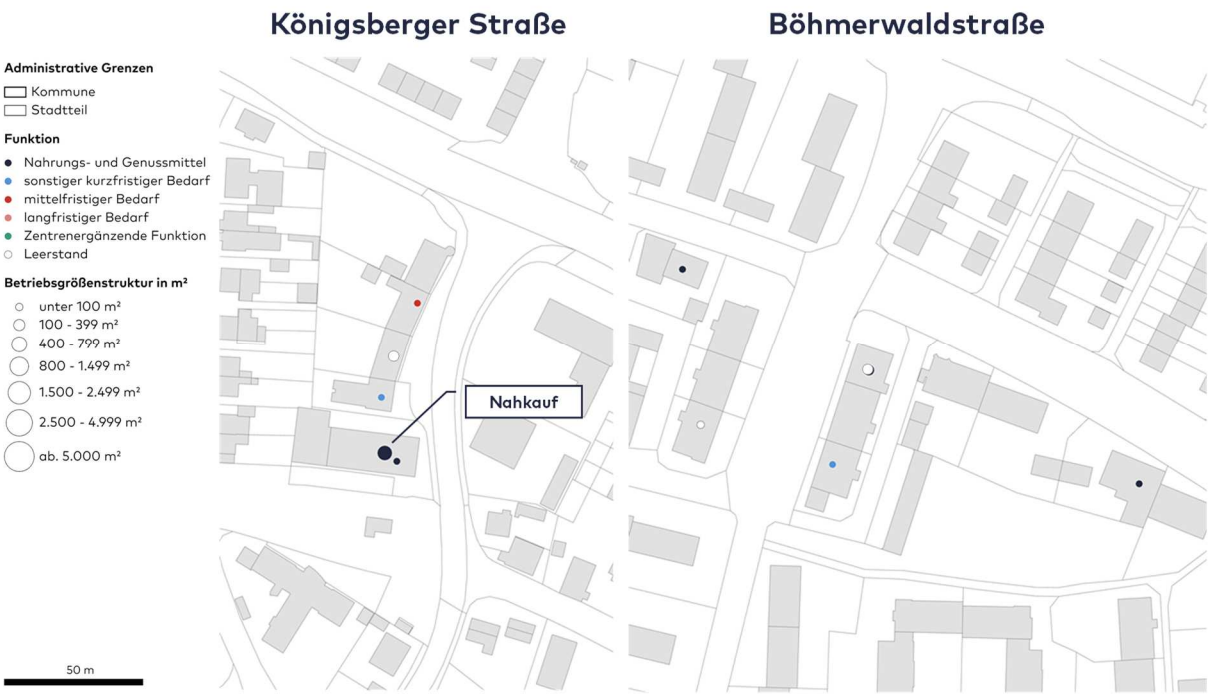
Bestehende Einzelhandelsbetriebe weisen baulichen Investitionsbedarf und die Notwendigkeit einer marktadäquaten Neuaufstellung auf; Standort hat eine hohe Versorgungsfunktion für den gesamten Kitzinger Siedlungsbereich westlich der Bahntrasse wie auch in Teilen für die Innenstadt.
Die Zukunftsfähigkeit ist insbesondere auch abhängig von der Entwicklung des Nahversorgungsvorhabens Marshall Heights – sofern dieses in den aktuellen Dimensionierungen umgesetzt werden sollte, ist die Zukunftsfähigkeit nicht gegeben.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

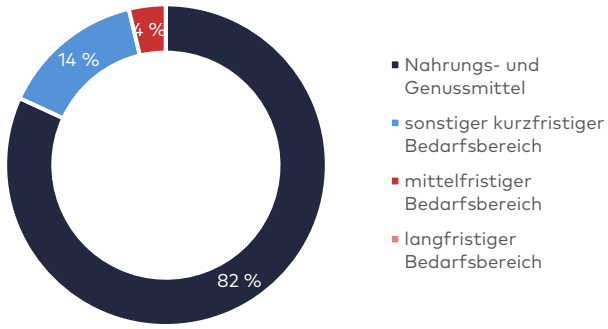
NVS KÖNIGSBERGER STRAßE / BÖHMERWALDSTRAßE

Räumliche Analyse

Versorgungsfunktion	Stadtteil Siedlung



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	23.711

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	9	4,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	900	1 %
Anzahl der Leerstände	3	6 %

Magnetbetriebe

Nahkauf

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand: 05.01.2022); Kartengrundlage: Stadt Kitzingen; VKF auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

NVS KÖNIGSBERGER STRAßE / BÖHMERWALDSTRAßE

Räumliche Integration

Gesamtstandort in zwei Teilbereiche untergliedert (Königsberger Straße sowie Böhmerwaldstraße); Gute räumliche Integration beider Teilbereiche innerhalb des Kitzliger Stadtteils Siedlung; Teilbereich Königsberger Straße von Wohnbebauung und öffentlichen Einrichtungen umgeben; Teilbereich Böhmerwaldstraße vollständig durch Wohnbebauung umschlossen.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit für weite Teile des Stadtteils Siedlung, gute MIV-Erreichbarkeit durch räumliche Nähe zur B8; geringes Angebot an Parkflächen vor dem Nahkauf; ÖPNV-Haltepunkte in fußläufiger Erreichbarkeit zu beiden Teilbereichen.

Versorgungsfunktion

Teilbereich Königsberger Straße mit wichtiger Nahversorgungsfunktion für den Kitzinger Stadtteil Siedlung durch kleinen, aber marktadäquat aufgestellten Nahkauf mit integriertem Metzgereibetrieb; keine Versorgungsfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, sowie im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich; Teilbereich Böhmerwaldstraße mit geringer Versorgungsfunktion durch das Lebensmittelhandwerk.

Einzelhandelsbesatz

Teilbereich Böhmerwaldstraße von Leerständen und wenigen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben geprägt; Teilbereich Königsberger Straße mit Magnetbetrieb Nahkauf und weiteren kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben; Im Gesamten beherbergt der Standortbereich mit 9 Einzelhandelsbetrieben 4,5 % der Kitzinger Einzelhandelsbetriebe; die GVKF von 860 m² macht 1 % der Kitzinger Gesamtverkaufsfläche aus.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Neben dem Lebensmittelmarkt Nahkauf nur kleinteilige Betriebsstrukturen in beiden Teilbereichen vorhanden; Angebot erstreckt sich hauptsächlich auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, ergänzt durch Angebote des sonstigen kurzfristigen Bedarfes.

Städtebauliche Struktur

Teilbereich Königsberger Straße kompakt und auf westliche Straßenseite begrenzt, gegenüber befinden sich Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur und Dienstleistungen; Teilbereich Böhmerwaldstraße in durch Wohnen geprägtes Nutzungsumfeld eingebettet; Teilbereiche ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zueinander.

Städtebauliches Erscheinungsbild

Teilbereich Königsberger Straße durch MIV belastet, bietet aber durch breite Gehsteige und zusammenhängende Betriebsstrukturen auch eine gewisse Aufenthaltsqualität; Teilbereich Böhmerwaldstraße in ruhiger Lage mit potenzieller Aufenthaltsqualität, die durch die fehlenden Angebotsstrukturen allerdings aktuell nicht genutzt wird.

Markante Entwicklungen seit 2012

Seit EHK Kitzingen 2012 sind im Bereich Böhmerwaldstraße wesentliche Einzelhandelsbetriebe vom Markt abgegangen (u. a. Schlecker).

Zukunftsfähigkeit (Fazit)

Teilbereich Böhmerwaldstraße hat aktuell keine prägenden Angebotsstrukturen aufzuweisen, zeichnet sich insbesondere durch Leerstand und wenige kleinflächige Betriebe aus; Teilbereich Königsberger Straße schafft durch Lebensmittelmarkt Nahkauf ein Nahversorgungsangebot für den Stadtteil Siedlung, darüber hinaus sind nur wenige Einzelhandelsstrukturen am Standortbereich angesiedelt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse mit ausführlichen Beschreibungen, städtebaulich-funktionale Analysen sowie Analysen der Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte erfolgen, werden nun der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Kitzingen erarbeitet.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Die Ableitung einer absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte wie folgt zu interpretieren:

Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung"** dar. Sie dient vielmehr als eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.

- Insbesondere im Kontext des aktuellen Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam[20] soll die hier aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität **neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive (insgesamt oder auch in einzelnen Warengruppen) stellt somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot"** dar, sondern ist im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.

[20] Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123).

- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur eine begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Kitzingen gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Kitzingen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

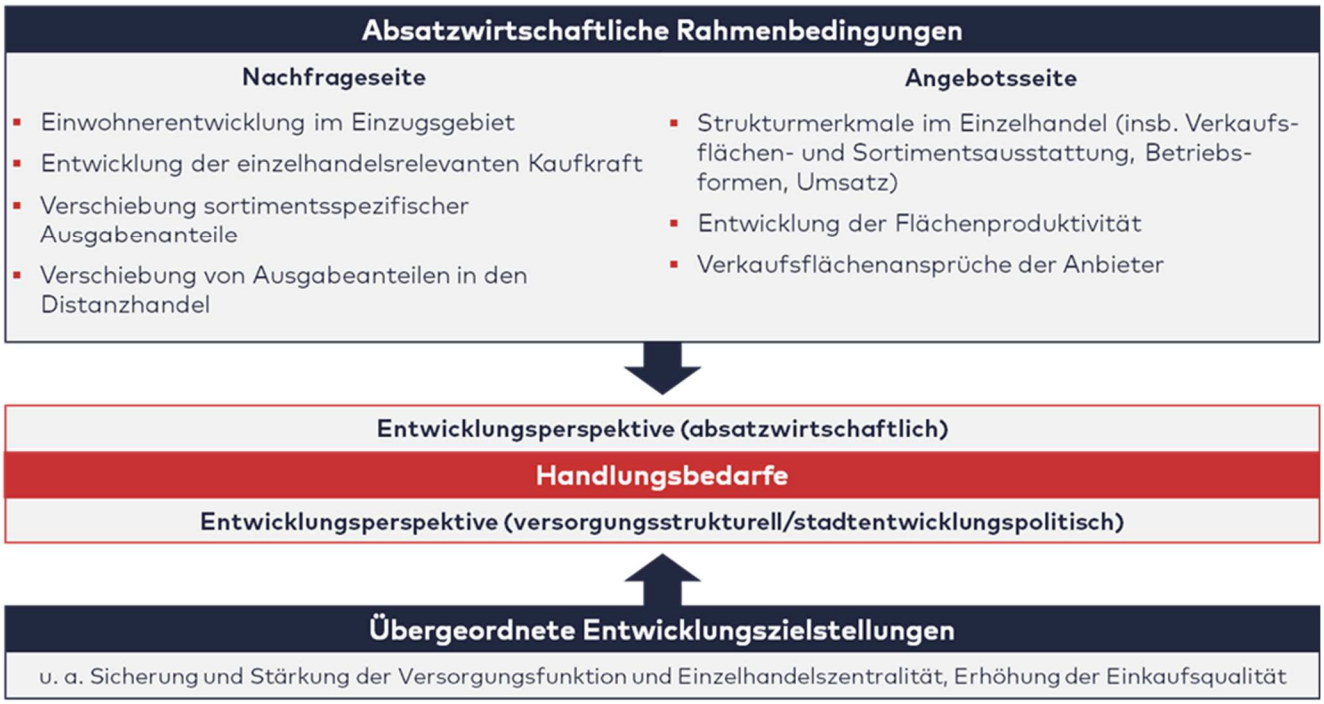


Abbildung 11: Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes

Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Kitzingen aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2026** einzeln erläutert.

Bevölkerungsentwicklung in Kitzingen

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Kitzingen werden Prognosedaten des Bayrischen Landesamtes für Statistik zugrunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose berücksichtigt einen Bevölkerungszuwachs um rd. 0,9 % bis zum Prognosejahr 2026 (siehe Abbildung 12). Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt geringfügige Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

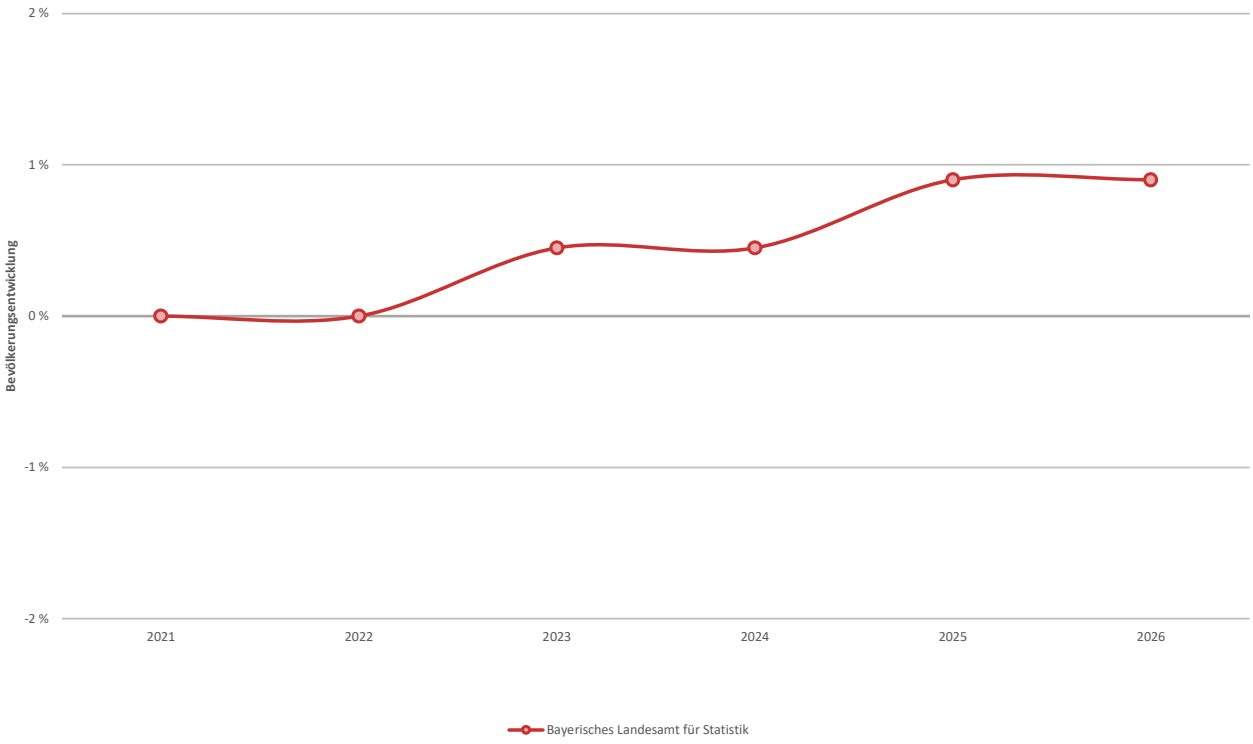


Abbildung 12: Einwohnerprognose für Kitzingen
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: eigene Berechnung des Bayrischen Landesamtes für Statistik.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2021 stiegen die privaten Konsumausgaben wieder um

rd. 3 % an, verbleiben mit rd. 1,690 Mrd. Euro allerdings unterhalb des Niveaus von 2019 mit rd. 1.717 Mrd. Euro. Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgeben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2021 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 30 % und ist im Jahr 2020 sogar auf rd. 35 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. 2021 sank der Anteil wieder leicht ab. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz 2020/2021 ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

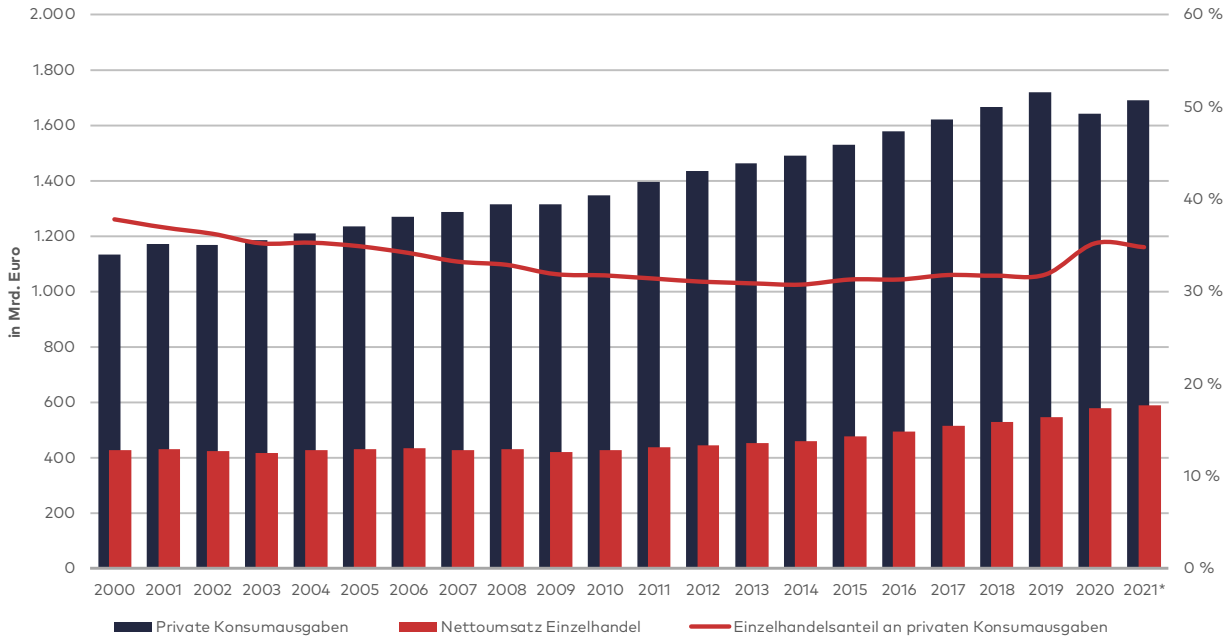


Abbildung 13: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE). *Prognose

Mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021, welche durch die Corona-Pandemie bestimmt waren, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten des Konsumklimas (Inflation, Ukraine-Krieg, weiterhin Corona-Pandemie) nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B.

Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt (siehe Abbildung 14).

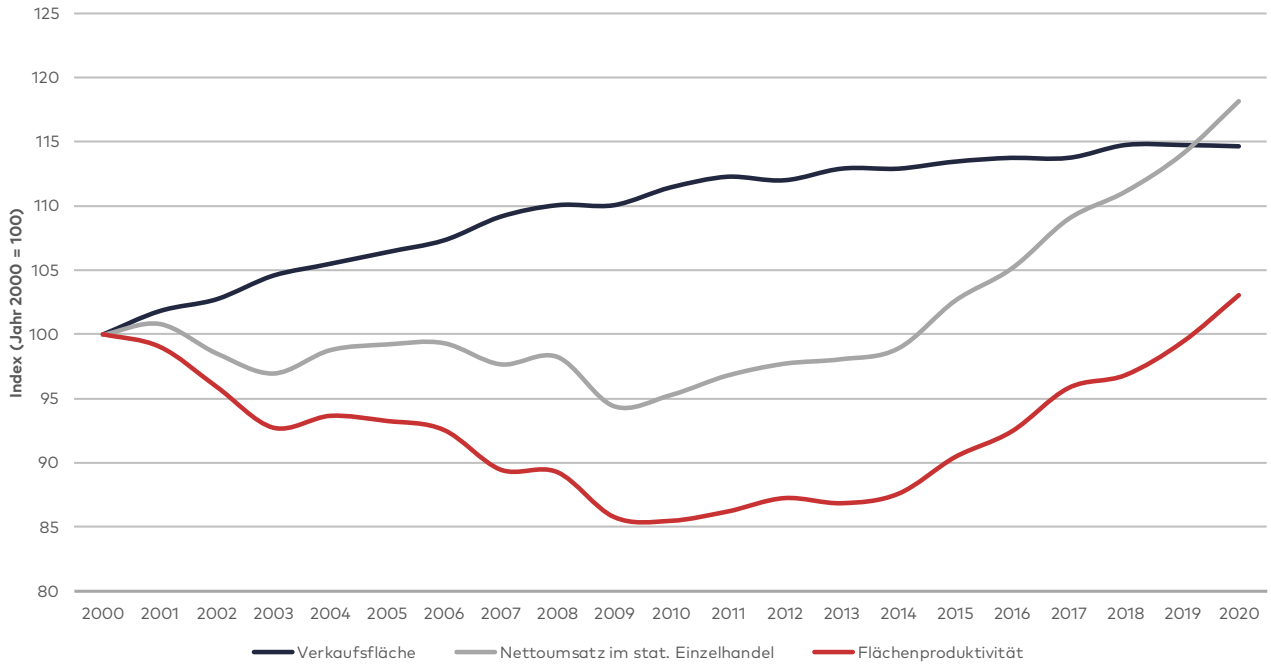


Abbildung 14: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2020 lag der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment bei rd. 87,1 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes).

Für das Jahr 2021 zeigen Prognosen, dass der Anstieg des Online-Anteils weiterhin anhält und die Corona-Pandemie den bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat. Es ist jedoch von einem weiterhin positiven, aber etwas verlangsamten Wachstum in den kommenden Jahren auszugehen.

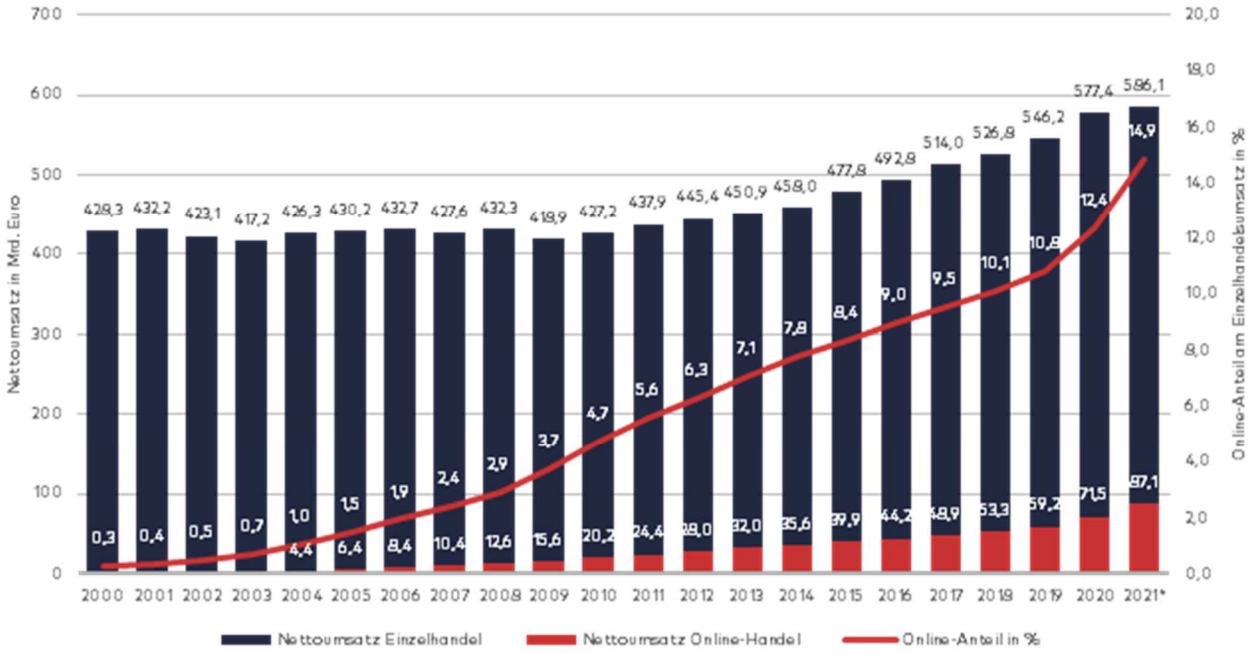


Abbildung 15: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).*Prognose

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerding deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 16). Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es ist davon auszugehen, dass der durch die im Zuge der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen deutliche Wachstumsimpuls des Online-Handels nicht mehr oder nur noch in Teilen durch den stationären Handel zurückgebunden werden kann und diesen Aspekt aktuelle Prognosen noch nicht vollumfänglich abdecken können.

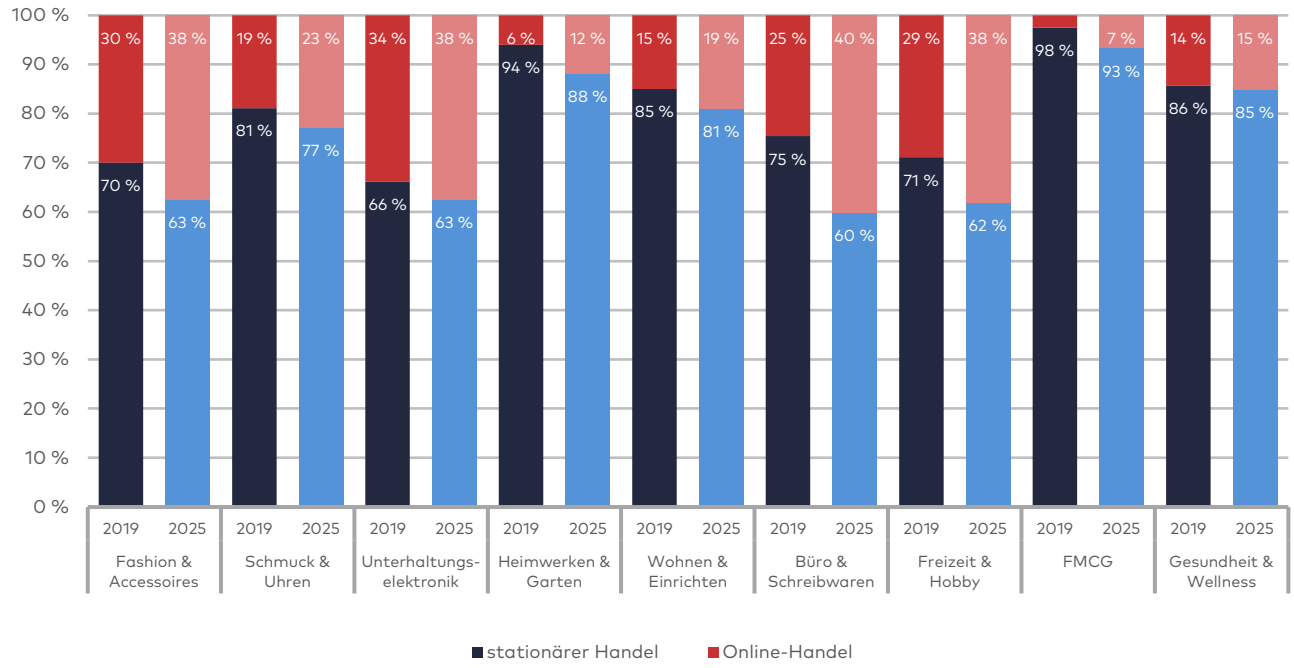


Abbildung 16: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2020, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FCMG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Kitzingen beträgt rd. 169 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Entwicklungsperspektive.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Zentralität von mindestens 100 % stadtentwicklungspolitisch plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden. Für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken wird allerdings aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion Kit-

zingens – insb. für kleinere Orte, die aufgrund eingeschränkter Kaufkraftpotenziale bestimmte nahversorgungsrelevante Betriebstypen (z. B. Verbrauchermärkte, Drogeriefachmärkte) nicht vorhalten können – eine Entwicklungsperspektive von jeweils 110 % angenommen, die derzeit bereits erreicht wird.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches stellen sich mögliche Entwicklungsperspektiven differenziert dar. So können insbesondere für die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Pflanzen/Gartenbedarf sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör bereits hohe Zentralitäten attestiert werden. Unter Berücksichtigung des Online-Handels und weiterer marktseitiger Entwicklungen ist in den nächsten fünf Jahren von eher geringen Entwicklungsperspektiven auszugehen. Unter Beachtung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der aktuellen Angebotssituation in Kitzingen kann dagegen in den Warengruppen Baumarktsortimente i. e. S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping ein (erhöhter) Handlungsbedarf festgestellt werden.

Für die Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereiches werden aufgrund vorhandener Angebotsstrukturen und der mittelzentralen Versorgungsfunktion Kitzingens gewisse sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven als realistisch erachtet. Dabei können insbesondere für die Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik Handlungsbedarfe herausgestellt werden.

Aus den dargestellten Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die Stadt Kitzingen damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale in den Baumarktsortiment i.e.S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Sportartikel/Fahrräder/Camping und Neue Meiden/Unterhaltungselektronik (siehe Abbildung 17).

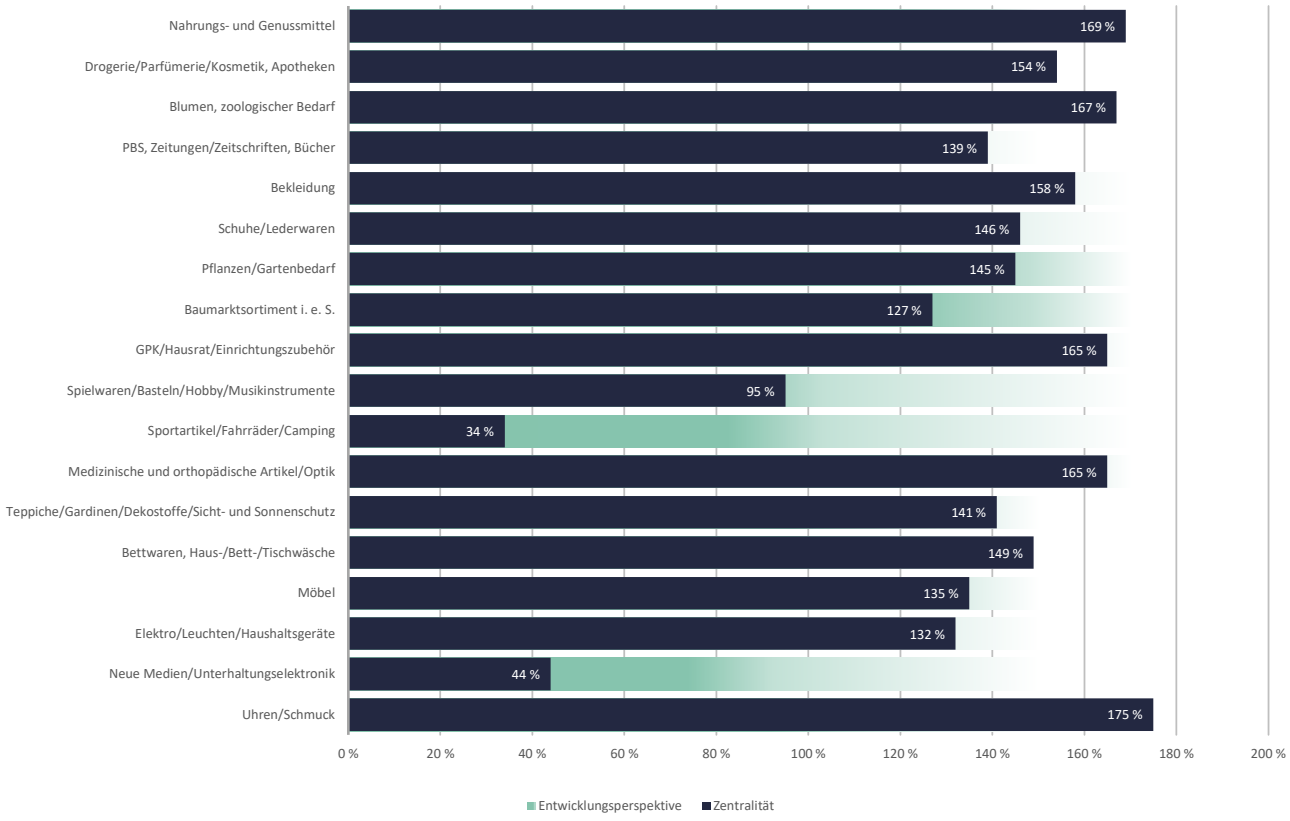


Abbildung 17: Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsperspektive
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 10 zu entnehmen.

Tabelle 10: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Kitzingen

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Kitzingen bis 2026
Demografische Entwicklung	↑	Positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	→	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	→	leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität	→	nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Online-Handel	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden*
Versorgungsauftrag (Zielperspektive)	↑	sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des qualifizierten mittelzentralen Versorgungsauftrags

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. *Durch hybride Betriebstypen/Betriebskonzepte (Onlineshop gepaart mit stationärem Ladenlokal) ergeben sich jedoch auch Entwicklungsperspektiven für den stationären Einzelhandel.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Kitzingen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die Stadt Kitzingen bis 2026 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 11 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 11: Verkaufsflächenpotenziale für 2026

	Arrondierungs-spielraum	Fach-geschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	☐	☐	☐	☐
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■	☐	☐	☐
Blumen, zoologischer Bedarf	☐	☐	☐	☐
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	■	■	☐	☐
Bekleidung	■	■	■	☐
Schuhe/Lederwaren	■	■	☐	☐
Pflanzen/Gartenbedarf	■	■	☐	☐
Baumarktsortiment i. e. S.	■	■	■	☐
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	■	■	☐	☐
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	■	■	■	■
Sportartikel/Fahrräder/Camping	■	■	■	■
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	■	■	☐	☐
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	■	■	☐	☐
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	■	☐	☐	☐
Möbel	■	■	☐	☐
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	■	■	☐	☐
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	■	■	■
Uhren/Schmuck	☐	☐	☐	☐
Sonstiges	☐	☐	☐	☐

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; ☐ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Kitzingen übernimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für das Kitzinger Stadtgebiet und seinen Mittelbereich. Dieser Aufgabe wird Kitzingen aktuell mit angemessenen Ausstattungskennwerten gerecht, auch wenn sich in einzelnen Warengruppen noch z. T. deutliche Handlungserfordernisse zeigen.

In den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Blumen, zoologischer Bedarf** bestehen rechnerisch keine weiteren Entwicklungspotenziale. Entwicklungen in diesen Sortimentsbereichen sollten sich daher stark an räumlichen und qua-

litativen Fragestellungen (räumliche oder qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation) orientieren. Eine räumliche Konkretisierung bzw. eine Definition der für Entwicklungen konzeptionell gewünschten Standorte erfolgt im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes. Für die Warengruppe **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken** ergeben sich geringfügige Entwicklungspotenziale, die für Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Märkte genutzt werden könnten. Für das Sortiment **PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher** ergeben sich Entwicklungspotenziale für die Ansiedelung eines Fachgeschäftes.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich für alle Warengruppen Entwicklungsspielräume für die Ansiedelung von entsprechenden Fachgeschäften bzw. Fachmärkten. Dies gilt im Besonderen für die Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping, in welchen Potenziale für alle Betriebsformen bis hin zu großen Fachmärkten bestehen. In den restlichen Sortimentsbereichen können die Entwicklungspotenziale vorrangig zur Erweiterung bestehender Strukturen genutzt werden.

In den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** konnten vor allem für die Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik rechnerische Entwicklungspotenziale ermittelt werden. Genutzt werden könnten diese durch die Ansiedlung eines entsprechenden Fachmarktes, was sich angesichts eines stetig wachsenden Anteils des Online-Handels in diesem Bereich jedoch als schwierig darstellen dürfte.

Ansiedlungsvorhaben, welche die dargestellten Entwicklungsperspektiven überschreiten, sind nicht kategorisch auszuschließen. Hier spielt die **Standortfrage** eine übergeordnete Rolle. Zudem sind die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Für Kitzingen bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Kitzingen in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- bei Entwicklungen von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten in Warengruppen mit nur geringer Entwicklungsperspektive ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Kitzingen einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss die hier dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von der hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Vor dem Hintergrund der weiterhin dynamischen Entwicklung des Online-Handels sowie der konjunkturellen unsicheren Prognosen (Inflation, Ukraine-Krieg, weiterhin Corona-Pandemie) sind die ermittelten Prognosewerte als Anhaltswerte zu verstehen. Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte **keine „Grenze der Entwicklung"** darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kitzingen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT KITZINGEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Kitzingen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und punktuelle Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kitzingen. Dabei ist insbesondere die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu verfolgen. Zudem ist eine qualitative Verbesserung der Einkaufsqualität anzustreben. Die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ist mit einer funktionsgerechten Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelslagen vorzunehmen. Der übergeordneten Zielstellung für die Gesamtstadt folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen für die einzelnen Zentren- und Standorttypen.

2. **Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt**: Das Innenstadtzentrum sollte den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Kitzingen mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Umgebung mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs darstellen. Durch eine qualitative und nach Möglichkeit auch durch eine quantitative Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen ist der zentrale Versorgungsbereich als Ganzes zu sichern und zu stärken.

   Gleichzeitig gilt es in Zeiten des Online-Handels sowie der Auswirkungen durch die Corona-Pandemie ein attraktives und vielseitiges Angebot zu schaffen, um auch zukünftig im Wettbewerb um potenzielle Innenstadtbesuchende funktionsstark und attraktiv auftreten zu können. Neben der

Etablierung attraktiver und leistungsfähiger Einzelhandelsstrukturen (insbesondere Magnetbetriebe und Nahversorgungsstrukturen) steht demnach die Verbesserung des Branchenmixes insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich im Fokus. Weitere Ziele sind die Sicherung und der Ausbau der Funktionsvielfalt, sowie die Profilierung der Kitzinger Innenstadt als Besuchsort mit hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität. Für Leerstände, insbesondere für großflächige Immobilien in Schlüssellagen, sollten schnelle Nachnutzungen angestrebt werden.

3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung**: Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der angebotsseitigen Entwicklungen eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Entwicklungszielen vereinbar ist und dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an den Nahversorgungsstandorten und an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auszulösen. Hierbei ist auch der Grundsatzbeschluss des Stadtrats Kitzingen vom 29.07.2021 zur Errichtung eines Einkaufszentrums in den Marshall Heights und der dadurch zum Ausdruck gebrachte stadtentwicklungspolitische Wille zur Entwicklung der Marshall Heights[21] zu berücksichtigen, so dass dieser insbesondere in Bezug auf die Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen zu beachten ist. Für kleinere, räumlich abgesetzte Stadtteile/Siedlungslagen soll eine ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglicht und gesichert werden.

4. **Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte**: Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den integrierten Nahversorgungsstrukturen bestehen in Kitzingen weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen. An den Sonderstandorten soll eine Bündelung von (großflächigen) Einzelhandel erfolgen, um Gewerbestandorte für Handwerk und produzierendes Gewerbe nachhaltig zu sichern, eine geringere Verkehrsbelastung zu erzielen und eine attraktive Bündelung für die Kundschaft zu schaffen.

   Hinsichtlich möglicher Entwicklungen sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden. Im Sinne des Schutzes sowie der Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgungsstrukturen sollte an den Sonderstandorten (mit Ausnahme zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz 3) keine Ausweitung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen erfolgen, um einen stadtentwicklungspolitisch nicht zielführenden Wettbewerb mit einer verschärften Konkurrenzsituation zu vermeiden.

[21] Vgl. hierzu detaillierte Ausführungen in der Einführung, Kapitel 1, S. 5.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kitzingen.

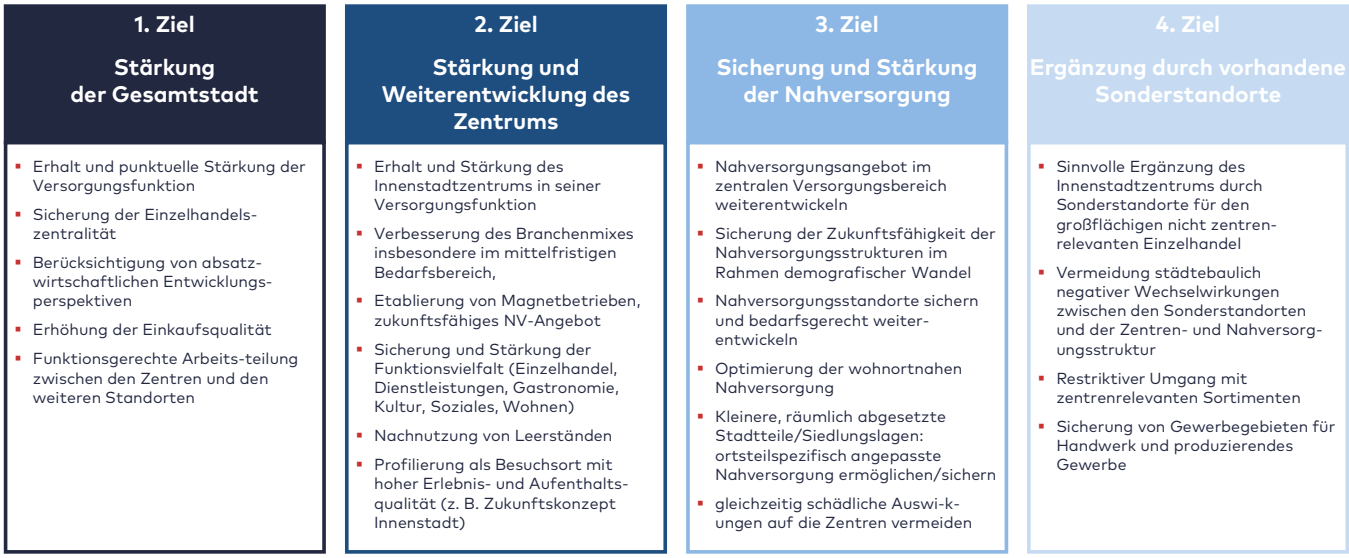


Abbildung 18: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kitzingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Kitzinger Sortimentsliste) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

6 Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung wird im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Kitzingen entwickelt. Darauf aufbauend werden eine Liste der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgestellt sowie die bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Kitzingen definiert.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung des zu empfehlenden zentralen Versorgungsbereichs. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Stadtteil- oder Nebenzentren und Grund- oder Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtlich hohe Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigendem Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nach-

haltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 19). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

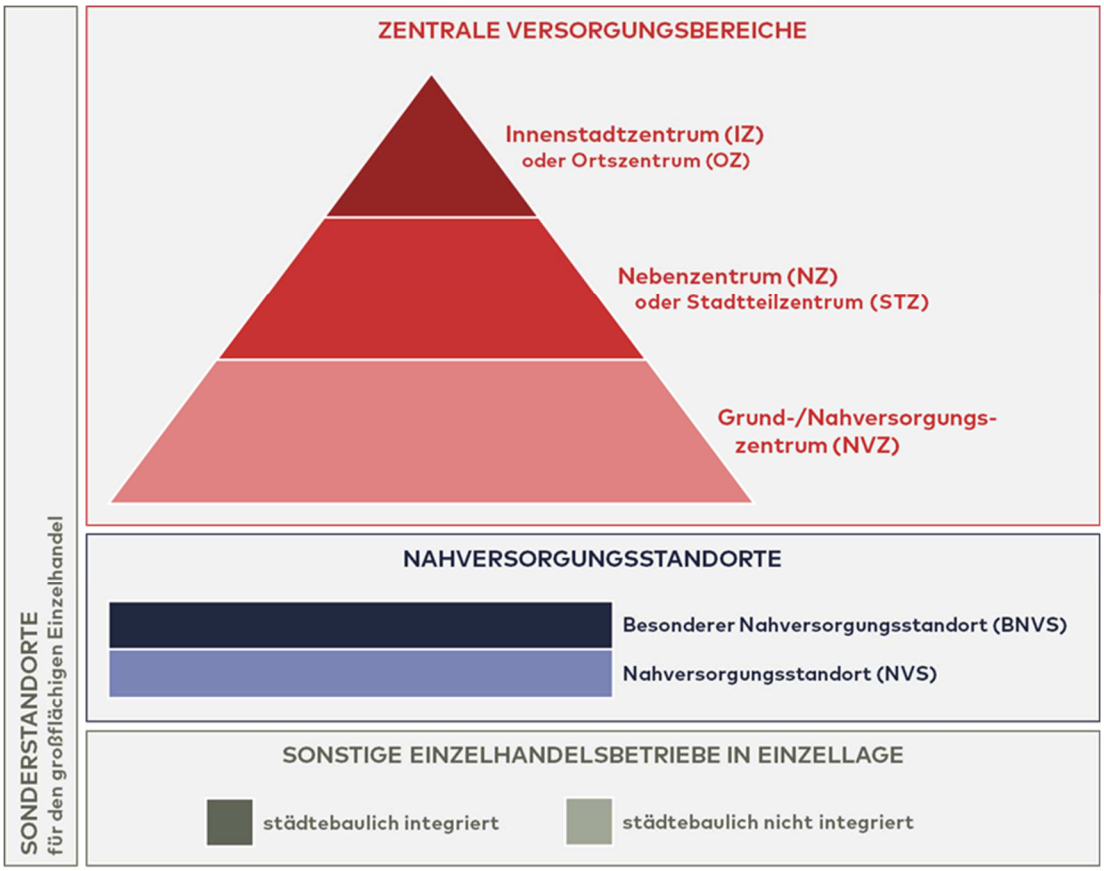


Abbildung 19: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:[22]

- **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.

[22] Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.[23]

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[24]

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.[25]

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.[26]

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

[23] Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.
[24] Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.
[25] Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.
[26] Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.[27]

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.[28]

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 20 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

[27] Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

[28] Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

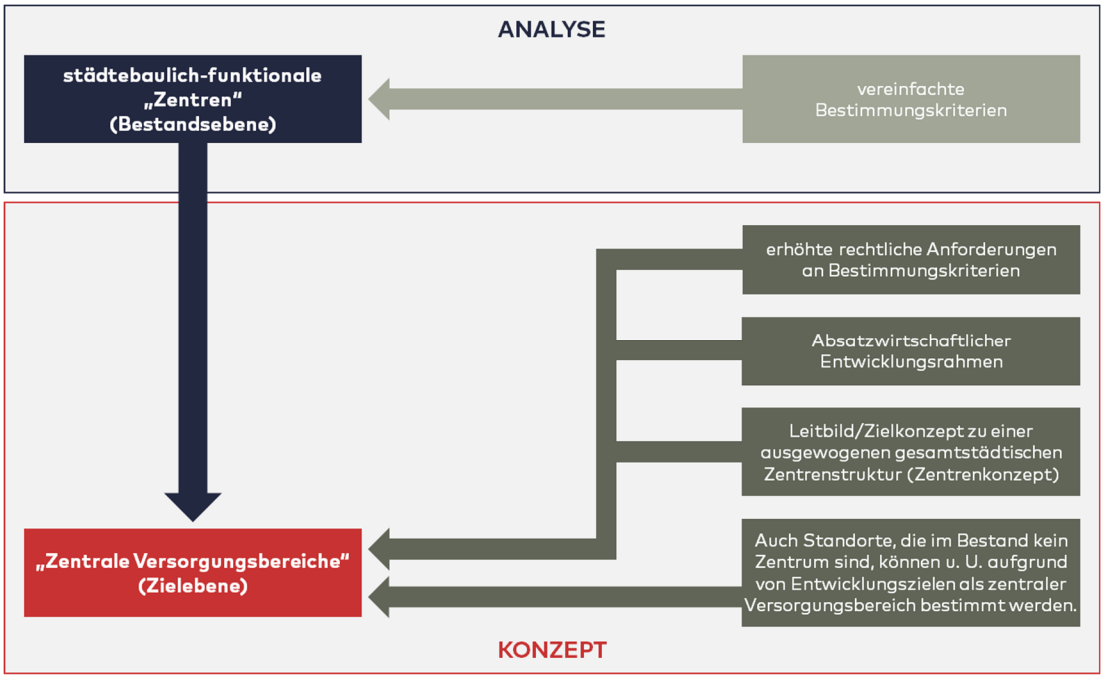


Abbildung 20: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbeziehung potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung, in direkter angrenzender Lage zum bestehenden ZVB.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.[29]

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen (z. B. durch eine deutliche Änderung der Nutzungsstruktur und einem Abbruch der Lauf- bzw. Handelslage aufgrund von Wohnbebauung) und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.[30]

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Kitzingen

Das EHK Kitzingen 2012 definiert mit dem ZVB Innenstadt Kitzingen einen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Stadtgebiets.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse

[29] Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

[30] Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

6.1.3 Innenstadtzentrum Kitzingen

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Kitzingen umfasst diejenigen Bereiche der Innenstadtmit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung für den ZVB fällt gegenüber der Abgrenzung aus dem EHK Kitzingen 2012 anhand der vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Kitzingen und der aktuellen Rechtsprechung im Vergleich deutlich kleiner aus.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen:

- Der ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen konzentriert sich auf die Bereiche mit vorhandenen Angebotsstrukturen und erstreckt sich dadurch insbesondere über die Marktstraße und Kaiserstraße, den parallel verlaufenden Straßen Falterstraße und Ritterstraße, sowie den Verbindungsstraßen Luitpoldstraße, Herrnstraße und Obere Kirchgasse.
- Der ZVB endet im Norden mit der Kaiserstraße.
- Östlich wird der ZVB im Wesentlichen durch die Schrannenstraße, bzw. den Oberen Mainkai begrenzt.
- Südlich endet der ZVB mit der Kapuzinerstraße.
- Im Westen endet der ZVB mit der dem Ende der Kaiserstraße sowie der Falterstraße. Die Rosenstraße ist nicht mehr Teil des ZVB.

Für die Bauleitplanung ist eine parzellenscharfe räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Kitzingen dargestellt.

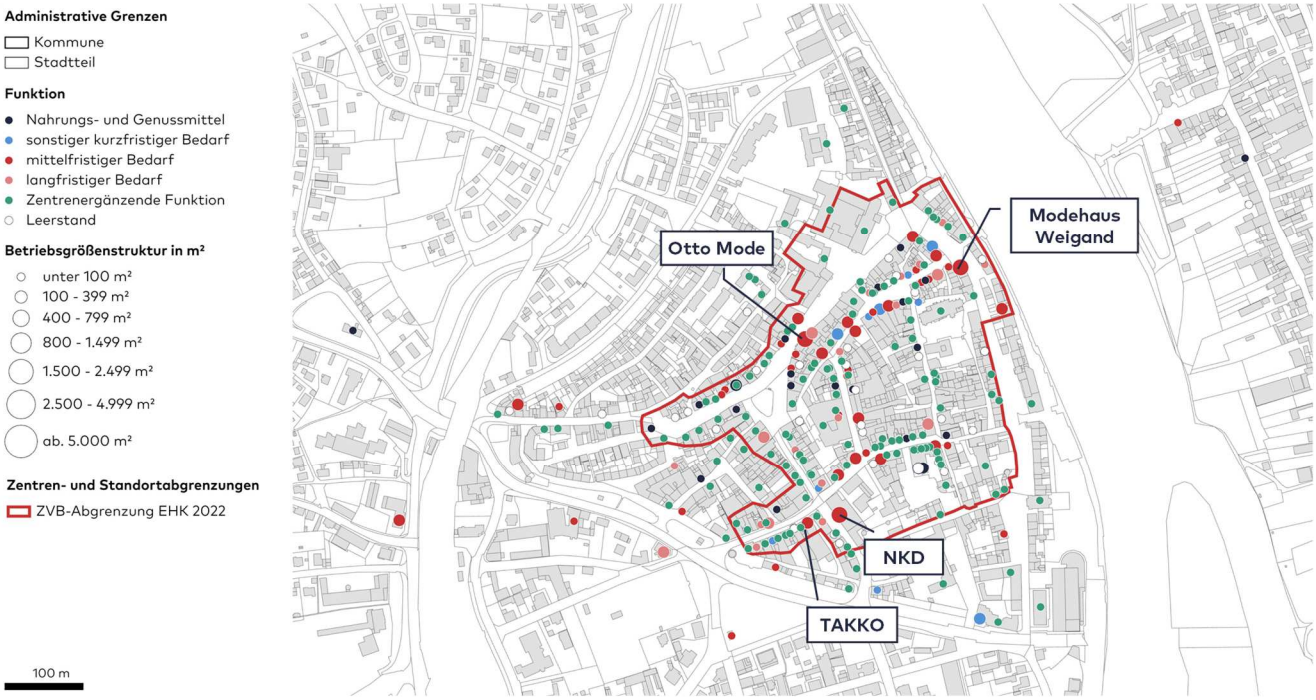


Abbildung 21: Abgrenzung ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen 2022

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/20219; Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.

Der neu abgegrenzte ZVB Innenstadtzentrum befindet sich vollständig innerhalb der im EHK Kitzingen 2012 empfohlene Abgrenzung. Im Rahmen der Fortschreibung wird der ZVB aber um die Randlagen insbesondere im Norden, aber auch in Süden und Westen reduziert. Die Verkleinerung des ZVB Innenstadt Kitzingen gründet auf der Konzentration der Einzelhandelsfunktion entlang der neu abgegrenzten Bereiche. In den herausgenommenen Gebieten, v. a. im nördlichen Bereich ist keine Einzelhandelsdichte gegeben. Lediglich vereinzelte zentrenergänzende Funktionen sind in diesem Bereich vorhanden. Eine perspektivische Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich kann i. S. der zu empfehlenden Konzentration auf die Hauptlagen des ZVB nicht empfohlen werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Innenstadtzentrum Kitzingen nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 12: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	79	43 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	9.200	14 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	28	-
Zentrenergänzende Funktionen	108	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; VKF auf 100 m² gerundet.

Bewertung der Entwicklung des ZVB Innenstadtzentrum seit 2012

Unter Berücksichtigung der neuen, gegenüber dem Konzept von 2012 enger gefassten Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen haben sich in diesem seit der Konzepterstellung 2012 (Datenstand 05/2010) signifikante Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur ergeben. Tabelle 13 veranschaulicht, wie sich die

Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen nach Hauptwarengruppen entwickelt hat.

Tabelle 13: Bewertung der Entwicklung – Betriebsanzahl nach Warengruppe

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	-	-	-	
Baumarktsortiment 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	
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**	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021 sowie EHK Kitzingen 2012 (Stand 05/2010).

In den meisten Warengruppen hat sich die Betriebsanzahl seit 2012 rückläufig entwickelt. Insbesondere innerhalb des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind im ZVB im Vergleich zu 2012 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sechs Betriebe und im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken vier Betriebe weniger ansässig. Besonders hervorzuheben ist, dass mit den Betriebsabgängen von Norma und Rossmann keine strukturprägenden Lebensmittel- bzw. Drogeriefachmärkte mehr im ZVB ansässig sind. Im Bereich der klassischen innerstädtischen Warengruppen Bekleidung (-6 Betriebe) und Schuhe/Lederwaren (-3 Betriebe) hat sich die Betriebsanzahl ebenfalls deutlich negativ entwickelt. Für die Warengruppen Sportartikel/Fahrräder/Camping sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe hingegen konstant

geblieben. In den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf sowie Baumarktsortiment i.e.S. gibt es, wie bereits 2012, keine Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Hauptsortiment im ZVB. Lediglich in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Möbel sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte haben sich leicht positive Veränderungen im Hinblick auf die Betriebsanzahl ergeben (jeweils ein zusätzlicher Betrieb). Insgesamt ist für den ZVB Innenstadtzentrum nach der neuen ZVB-Abgrenzung ein Rückgang von 36 Einzelhandelsbetrieben im Vergleich zu 2012 festzustellen.

Der insgesamt festzustellende Betriebsrückgang hat signifikante Auswirkungen auf die Zentrenfunktion der Kitzinger Innenstadt. Insbesondere die Betriebsrückgänge in den klassischen innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren wie auch im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen wirken sich negativ auf die Attraktivität und Strahlkraft des ZVB als Einkaufsort aus. In Bezug auf die Nahversorgung sind zudem negative Auswirkungen für die fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeiten festzustellen.

Die meisten Betriebsaufgaben seit 2012 sind für die Marktstraße, Kaiserstraße, Ritterstraße sowie die Luitpoldstraße und demnach in den wesentlichen Einkaufslagen des Innenstadtzentrums festzustellen, was sich nochmals negativ verstärkend auf die Attraktivität und Strahlkraft des ZVB auswirkt.

Auch für die Entwicklung der Verkaufsflächen nach Warengruppen sind überwiegend negative Entwicklungen seit 2012 festzustellen. So ging die Verkaufsfläche in den beiden nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. -1.000 m²) sowie Drogeriewaren (rd. -700 m²) jeweils um fast zwei Drittel zurück. Im Bereich der klassischen innerstädtischen Leitsortimente reduzierte sich die Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung um 400 m², während im Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren eine Halbierung der Verkaufsfläche (rd. -500 m²) festzustellen ist. Auch in den Warengruppen Spielwaren/Basteln/ Hobby/Musikinstrumente (rd. -300 m²) und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (rd. -400 m²) fanden deutliche Rückgänge der Verkaufsflächen statt. In einigen Sortimentsbereichen sind keine oder nur geringfügige Veränderungen der Verkaufsflächen zu konstatieren. Der Sortimentsbereich Sportartikel/Fahrräder/Camping ist der einzige Bereich, der durch geringfügige Erweiterung im Bestand mit einer Zunahme um rd. 100 m² eine positive Verkaufsflächenentwicklung verzeichnet (Vgl. Tabelle 14).

Tabelle 14: Bewertung der Entwicklung – Verkaufsflächen nach Warengruppe

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	-	
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	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021, EHK Kitzingen 2012 (Erhebung 2010); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Der Verkaufsflächenrückgang im Sortimentsberiech Nahrungs- und Genussmittel lässt sich im Wesentlichen durch den Wegfall der größeren Lebensmittelmärkte Kupsch und Norma begründen. Im Bereich Drogeriewaren ist der Rückgang der Verkaufsfläche insbesondere durch die Schließung der Rossmann-, Schlecker- und Ihr Platz-Filialen bedingt. Damit sind im Kitzinger Innenstadtzentrum seit der Konzepterstellung 2012 sämtliche Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte weggefallen, was signifikant negative Auswirkungen auf die fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeiten (Vgl. Kapitel 4.6) wie auch auf die Frequenzen der Kitzinger Innenstadt hat. Innerhalb der Sortimentsbereiche Bekleidung sind die Verkaufsflächenreduktionen im Wesentlichen auf den Wegfall des Kaufhauses Storg wie auch auf die Betriebsaufgabe mehrerer Fachgeschäfte zurückzuführen.

Im Sortimentsbereich Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente ist als größerer Betrieb Spielwaren Sinkel ehemals in der Schrannenstraße zu nennen, während sich im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik insbesondere Veränderungen in der Betriebsgrößenstruktur ergeben haben, da hier keine Reduktion der Betriebsanzahl stattfand.

Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im Innenstadtzentrum Kitzingen bieten in begrenztem Maße Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind (siehe Abbildung 22).

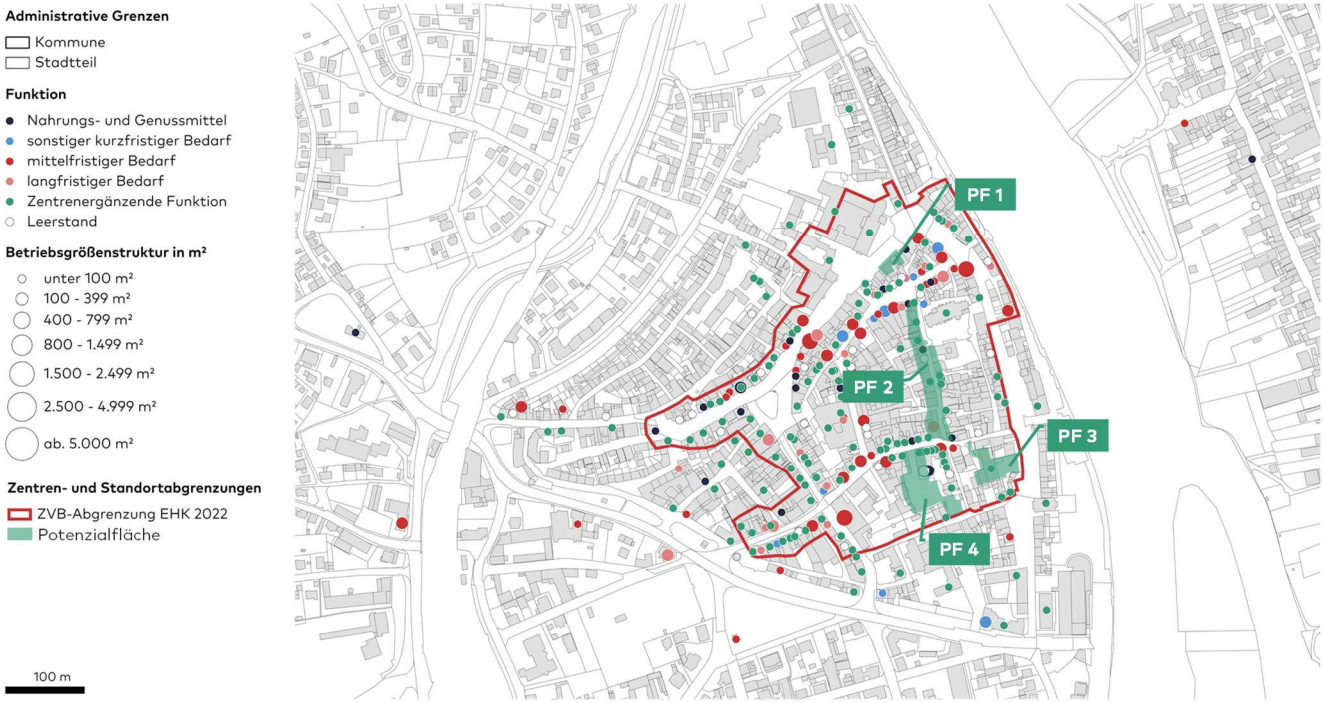


Abbildung 22: Potenzialflächen im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.

Es erfolgt eine Kurzbewertung der einzelnen Potenzialflächen im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen in Bezug auf ihre Standorteignung und ihren städtebaulich-funktionalen Beitrag zur Stärkung des ZVB:

- **Potenzialfläche 1** ist die leerstehende Bestandsimmobilie der ehemaligen Kitzinger Commerzbank an der Kaiserstraße 3. Erstrebenswert in Verbindung mit einer Nachnutzung ist an dieser Stelle auch ein Durchbruch zum Marktplatz. Eine potenzielle Nachnutzungsmöglichkeit könnte sich ggf. durch ein nahversorgungsbezogenes Kleinflächenkonzept (z.B. tegut teo oder Tante M) ergeben. Gleichwohl könnte auch eine Nachnutzung durch zentrenrelevanten Einzelhandel den Lagebereich stärken und bestmöglich die innerstädtischen Angebotsstrukturen ergänzen.
- **Potenzialfläche 2** umfasst die gesamte Straße Obere Kirchgasse mit zahlreichen Leerständen. Die Aufwertung der Straße in gestalterischer Hinsicht sowie im Hinblick auf die Nutzungen würde eine potenzielle Verbindungsachse zwischen Marktstraße und Ritterstraße schaffen und wird dringend angeraten. Neben Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen könnten hier vor allem gastronomische Angebote angesiedelt bzw. wiedereröffnet werden.

- **Potenzialfläche 3** ist die Fläche des Katholischen Dekanatszentrums. Der umliegende Bestand ist teilweise denkmalgeschützt, aktuell sind im gesamten Bereich keine Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Die vorhandene Fläche ist zu gering für Ansiedelung eines standardisierten Lebensmittelmarktes. Eine grundsätzliche Nutzung durch Einzelhandel empfiehlt sich vor dem Hintergrund der abseitigen Lage aus fachgutachterlicher Perspektive nicht.
- **Potenzialfläche 4** befindet sich im Kitzinger Schwalbenhof und umfasst neben einer größeren Parkfläche die Leerstandsimmobilie des ehemaligen Norma. Die umliegenden Strukturen sind aktuell durch eine Nutzungsmischung aus Gastronomie, Einzelhandel und Ärzten geprägt. Die vorhandene Fläche ist für die Ansiedelung eines standardisierten Lebensmittelmarktes zu klein und soll perspektivisch im Gesundheitsbereich genutzt werden.

Zu den Potenzialflächen „Dekanatszentrum" und „Schwalbenhof" werden in Kapitel 6.1.5 vertiefende Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Zunächst werden aber allgemeine Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadtzentrum definiert.

Entwicklungsoptionen für die Lebensmittelnahversorgung im Kitzinger Innenstadtzentrum

Wie voranstehend ersichtlich wurde, sind nach dem Betriebsabgang des Norma-Marktes keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte mehr im Kitzinger Innenstadtzentrum angesiedelt, die VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist seit der Konzepterstellung 2012 um rd. 1.000 m² VKF zurückgegangen. Zwar bestehen für die Einwohner des ZVB Innenstadtzentrum durch die Lebensmittelmärkte an der Dagmar-Voßkühler-Straße sowie dem EDEKA an der Wörthstraße grundsätzlich die Möglichkeiten der fußläufigen Nahversorgung. Diese sind jedoch einerseits aufgrund der Lage der Betriebe sowie den städtebaulichen und verkehrlichen Barrieren zwischen der Innenstadt und den Betrieben (v. a. B8 und Bahntrasse) zu relativieren. Andererseits könnten Lebensmittelmärkte deutlich zu Attraktivierung und Frequenzsteigerung des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen beitragen. Vor dem Hintergrund der im ZVB Innenstadtzentrum gegeben städtebaulichen Strukturen (g. T. kleinteilige historische Bausubstanz) sowie der Kleinteiligkeit der Potenzialflächen in diesem (s. voranstehende Ausführungen), ist aus fachgutachterlicher Perspektive die Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes aufgrund von deren Flächenanforderungen – i. d. R. mehr als 4.000 m² Grundstücksfläche – aktuell nicht realistisch. Gleichwohl könnte die Nahversorgung im Kitzinger Innenstadtzentrum durch moderne nahversorgungsbezogene Kleinflächenkonzepte wie beispielsweise tegut teo oder Tante M verbessert bzw. wieder hergestellt werden.

In diesem Kontext gilt es zu prüfen, welches Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Kitzinger Innenstadtzentrum besteht, um Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung von Kleinflächenkonzepten aufzuzeigen. Hierfür werden die Einwohner der Kitzinger Innenstadt zwischen der Umgehungsstraße, der B8 sowie des Mains als Berechnungs- und Bewertungsgrundlage zugrunde gelegt.

Tabelle 15: Einwohner und Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel der Kitzinger Innenstadt

Einwohner (EW)	Kaufkraft NuG pro Einwohner in Euro	Kaufkraft NuG Gesamt in Mio. Euro
3.171	2.749	8,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Einwohner: Stadt Kitzingen (Stand 01/2022) sowie GfK 2022; Kaufkraft: IfH Köln 2022.

Durch die 3.171 Einwohner im Kitzinger Innenstadtbereich besteht eine Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 8,7 Mio. Euro.

Vor diesem Hintergrund können Kleinflächenkonzepte des Lebensmitteleinzelhandels – hier tegut teo und Tante M[31] – eingeordnet werden, um bewerten zu können, ob diese eine Lösungsoption für die (Wieder-)Herstellung der Nahversorgung im Innenstadtzentrum von Kitzingen darstellen können[32]:

- Sowohl Tante M als auch tegut teo funktionieren als Selbstbedienungsläden ohne Verkaufspersonal und bieten ganztägige Öffnungszeiten an sieben Tage die Woche.
- Beide Konzepte können um weitere Serviceleistungen und -einrichtungen (E-Bike-Ladestationen, Pakethubs etc.) ergänzt werden.
- Beide Konzepte verfügen über ein klar beschränktes – zur Ergänzung der Nahversorgung der Kitzinger Innenstadt jedoch ausreichend erscheinendes – Nahversorgungsangebot.
- Die Kleinfilialen von tegut teo funktionieren als klassische Regiebetriebe des Betreibers, Tante M wird hingegen als Franchisesystem angeboten.
- Beide Betriebe weisen aufgrund ihrer klein gehaltenen Verkaufsflächen einen relativ geringe Verkaufsflächen- bzw. Grundflächenansprüche auf, welchen aus fachgutachterlicher Perspektive sowohl durch die voranstehend analysierten Potenzialflächen als auch durch weitere, hier nicht tiefergehend gewürdigte Standorte oder Immobilien entsprochen werden könnte.
- Sowohl der fehlende Wettbewerb im Innenstadtzentrum wie auch das Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dürften aus fachgutachterlicher Perspektive den entsprechenden Standortortanforderungen der beiden Betreiber entsprechen.

Aus fachgutachterlicher Perspektive weist das Innenstadtzentrum von Kitzingen durchaus die Standortvoraussetzung für die Etablierung von einem der beiden Betriebe auf. Wesentlich für die Ansiedlung eines der beiden Betriebskonzepte wäre ein gut erreichbarer und sichtbarer, bestenfalls zentraler Standort mit Stellplatzmöglichkeiten am Rande der Einkaufslagen des Innenstadtzentrums. Somit wäre gewährleistet, dass sowohl der Betrieb als auch die umgebenden Lagen bestmöglich wechselseitig von den jeweiligen Frequenzen profitieren können.

[31] Neben diesen beiden Konzepten bestehenden selbstredend weitere Konzepte für eine kleinflächige Nahversorgungsmöglichkeit, wie bspw. Genossenschaftsläden oder Vertriebskonzepte anderer Lebensmittelmarktbetreiber. Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in Kitzingen erscheinen für diese jedoch im Vergleich zu den beiden exemplarisch dargestellten Kleinflächenkonzepte aus fachgutachterlicher Perspektive geringere Realisierungschancen zu bestehen. Gleichwohl könnten aus solche Konzepte zur (Wieder-)Herstellung der Nahversorgung in der Kitzinger Innenstadt beitragen und wären ggf. tiefergehend zu prüfen.

[32] Die Ausführungen basieren auf den jeweiligen Angaben auf den entsprechenden Homepages der Betreiber (https://tante-m.shop/ sowie https://www.tegut.com/teo - beide zuletzt abgerufen am 12.12.2022).

Da es sich bei Tante M um eine Franchisesystem handelt, müsste für den Betrieb ein Franchisenehmer in Kitzingen gefunden werden. Grundsätzlich sollte jedoch vor dem Hintergrund der voranstehend, aus fachgutachterlicher Perspektive positiven Standortfaktoren der Kontakt mit den beiden Betreibern gesucht werden, um prüfen zu können, ob eine Entwicklung eines kleinflächigen Nahversorgungsbetriebs im Innenstadtzentrum erfolgsversprechend sein kann. Grundsätzlich gilt dies selbstverständlich auch für hier nicht näher beschriebene kleinflächige Nahversorgungskonzepte. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass – unabhängig vom Betreiber – ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt nur eine Grundversorgung bieten kann sowie auch aufgrund der zu erwartenden Preisstruktur diese nicht von allen Kitzinger Innenstadtbewohnern angenommen werden wird bzw. werden kann.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion der Kitzinger Innenstadt für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Kitzingen, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE ZVB INNENSTADTZENTRUM KITZINGEN

- 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 große Magnetbetriebe;
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen;
- Nachnutzung bestehender Leerstände;
- Schaffung eines Nahversorgungsangebotes – ggf. als Kleinflächenkonzept – innerhalb des ZVB.

Wie sich aus der Analyse des Stadtzentrums und auch aus den dazu geführten Diskussionen innerhalb der projektbegleitenden Arbeitskreise herausgestellt hat, gilt es den ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen in seiner Funktion als zentralen Einzelhandelsstandort wie auch als multifunktionale Innenstadt insgesamt zu stärken.

Grundsätzlich gilt es, die Stärken des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen weiter zu qualifizieren und zu kommunizieren sowie einen funktional und städtebaulich attraktiven „Rahmen" für zukünftige Formate bereitzustellen. Hierfür empfiehlt sich ein ganzheitlicher Planungsansatz zur Stärkung, Positionierung und Profilierung, der neben einer angemessenen, qualitätsvollen Entwicklung des Einzelhandelsbestands auch einen ausgewogenen Mix aus Freizeit-, Kultur- und Erholungsangeboten mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie ein geeignetes Wohnangebot umfassen sollte.

6.1.4 Innenstadtprofilierung

Neben dem vorliegenden Bericht wurde im Rahmen der Fortschreibung des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes ein Innenstadt-Qualitätscheck durchgeführt, auf

dessen Grundlage verschiedene Lagebereiche für die Kitzinger Innenstadt definiert wurden. Der Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich dabei im Wesentlichen über die Marktstraße sowie den Marktplatz und Teile der Kaiserstraße. Die Erweiterte Handelslage befindet sich im Bereich des Königsplatzes, sowie im westlichen Teil der Kaiserstraße. Die Ergänzungslage besteht aus den Straßenzügen Herrnstraße, Falterstraße, Ritterstraße und Luitpoldstraße. Der Lagebereich Dysfunktionale Entwicklungsachse verläuft entlang der Oberen Kirchgasse.

Für diese Lagebereiche wurden Profilierungsziele und Profilierungsmaßnahmen erarbeitet. Die Ergebnisse der Innenstadtprofilierung können im Bericht *„Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen. Innenstadtprofilierung"* nachvollzogen werden. Neben Entwicklungsempfehlungen für die Lagebereiche enthält der Bericht auch eine Gastronomieanalyse sowie Empfehlungen für die Gastronomie in der Kitzinger Innenstadt.

6.1.5 Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen

Potenzialfläche 3: Dekanatszentrum

Die Potenzialfläche Dekanatszentrum erstreckt sich über rd. 1.700 m². Durch zu erwartende Nutzungskonflikte mit den Anwohnenden ist die Fläche für die Ansiedelung von Gastronomiebetrieben nicht zu empfehlen. Des Weiteren ist die Fläche für die Ansiedelung eines standardisierten Lebensmittelmarktes nicht groß genug. Eine grundsätzliche Nutzung durch Einzelhandel empfiehlt sich vor dem Hintergrund der abseitigen Lage aus fachgutachterlicher Perspektive nicht. Folgende Nutzungsempfehlungen können für die Potenzialfläche vorgeschlagen werden:

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN POTENZIALFLÄCHE DEKANATSZENTRUM

- **Empfehlung 1** - Etablierung als Dienstleistungs- oder Ärztezentrum, um Frequenzen zu erzeugen
- **Empfehlung 2** – Nutzung der Fläche für innenstadtnahes Wohnen
- **Empfehlung 3** – Ansiedelung eines nicht standardisierten Lebensmittelmarkts (innovatives Lebensmittelkonzept, z.B. Tante M, Teo)

Potenzialfläche 4: Schwalbenhof

Die Potenzialfläche Schwalbenhof ist mit einer Fläche von rd. 2.200 m² zwar etwas größer als die Potenzialfläche Dekanatszentrum, dennoch ergibt sich auch hier kein Potenzial für die Ansiedelung eines standardisierten Lebensmittelmarktes. Dies liegt neben der durch den Marktaustritt Norma beschränkten verfügbaren Fläche (unter 400 m²) wie auch am stark verwinkelten Umriss der Fläche durch die umliegenden Bestandsstrukturen in Verbindung mit den dort bestehenden Nutzungen. Die Parkfläche im Schwalbenhof hat durch ihre räumliche Nähe zu den Einzelhandelsbetrieben eine hohe Bedeutung für die Kitzinger Innenstadt. Folgende Handlungsempfehlungen können für die Potenzialfläche ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN POTENZIALFLÄCHE SCHWALBENHOF

- **Nachnutzung der ehemaligen Norma durch**
  - ein innovatives Lebensmittelkonzept (z. B. Tante M, Teo)

- einen Bioladen oder einen hochwertigen Spezialanbieter (z .B. Frankenwein)
- Eine einzelhandelsunabhängige Nutzung mit hohen Frequenzen (wie nach aktuellen Planungen eine gesundheitsorientierte Nutzung)

- **Umgestaltung** der Parkfläche zu einer Multifunktionsfläche für Gastronomie, Veranstaltungen und Erholung

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Kitzingen ausgesprochen.

Grundsätzlich erfolgt die Ausarbeitung des Nahversorgungskonzept unter Berücksichtigung des Grundsatzbeschlusses des Stadtrats Kitzingen vom 29.07.2021 zur Errichtung eines Einkaufszentrums in den Marshall Heights. Demnach hat der Stadtrat den stadtentwicklungspolitischen Willen zur Entwicklung der Marshall Heights zum Ausdruck gebracht[33], so dass dieser auch in Bezug auf das Nahversorgungskonzept grundsätzlich zu beachten ist.

6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den Zentralen Versorgungsbereichen wird in Kitzingen die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Kitzingen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Kitzingen wie auch an bereits im EHK Kitzingen 2012 ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten (siehe Kapitel 4.6), zudem wird der stadtentwicklungspolitische Wille des Stadtrats Kitzingen zur Entwicklung der Marshall Heights berücksichtigt.

Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

[33] Vgl. hierzu detaillierte Ausführungen in der Einführung, Kapitel 1, S. 5.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

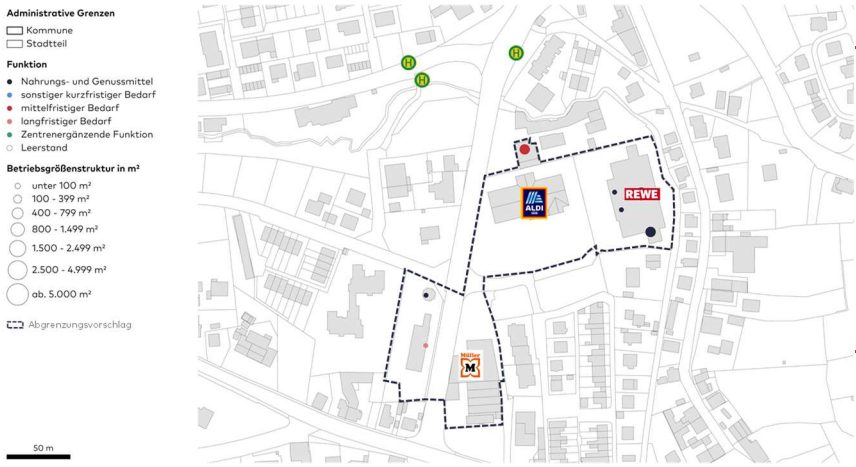
- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.
- **Betriebe an einem Nahversorgungsstandort dürfen dabei die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigen und/oder die Nahversorgungsstrukturen schädigen:** Auch bei Erfüllen der o. g. Kriterien muss die Dimensionierung von Betrieben standortgerecht erfolgen. Maßgebend dafür sind die Kriterien zur standortgerechten Dimensionierung. Dafür ist i. d. R. eine dezidierte Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Dabei sind insb. auch Vorschädigungen, Entwicklungszielstellungen und städtebauliche Besonderheiten des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches zu beachten. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist unbedingt ein realitätsnaher Worst Case zu betrachten. Auch eine prognostische Aussage zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit ist vorzunehmen. Es ist zu beachten, dass je nach Ausgangslage auch Umsatzumverteilungen von weniger als 10 % möglicherweise negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können.

6.2.2 Nahversorgungsstandorte in Kitzingen

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen werden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet identifiziert und ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Ansiedlungen von strukturprägenden bzw. großflächigen Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierter Lage, die zum Teil durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden. Die Nahversorgungsstandorte übernehmen eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung. Zum Teil waren die Nahversorgungsstandorte bereits im EHK Kitzingen 2012 als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen und werden dementsprechend geprüft und neu bewertet.

Standortbereich NVS Dagmar-Voßkühler-Straße

Am Standortbereich befinden sich ein Lebensmittelvollsortimenter (REWE), ein Drogeriemarkt (ALDI Süd), ein Drogeriemarkt (Müller). Der Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, da dieser überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge nimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion im vollsortimentierten und discountorientierten Bereich für den nordwestlichen Siedlungsbereich Kitzingens ein. Die nächsten ÖPNV-Haltepunkte befinden sich nördlich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Nahversorgungsstandort an der Dagmar-Voßkühler-Straße. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist somit gewährleistet.



Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	● ● ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	● ● ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	● ● ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	● ● ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	● ● ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Abbildung 23: Bewertung des Nahversorgungsstandortes Dagmar-Voßkühler-Straße

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

Der Standortbereich Dagmar-Voßkühler-Straße nimmt aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Grundversorgung Nordwesten Kitzingens wohnenden Bevölkerung ein. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird daher **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

Da die bestehenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte an diesem Standort allerdings nicht mehr vollumfänglich marktgängig sind, ist eine Modernisierung dieser – ggf. durch Umstrukturierung des gesamten Bereichs – zu prüfen. Zudem steht die grundsätzliche Verlagerung der Betriebe an einen Standort im Bereich der Marshall Heights in der Diskussion. Diese Möglichkeit sowie die daraus resultierenden Folgen für den Bestandsstandort und die Nahversorgung werden in Kapitel 6.2.4 weiterführend diskutiert.

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort.**
- Erhalt Sicherung der Bestandsstrukturen
- Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriemarktes, um der Versorgungsfunktion für den nordwestlichen Siedlungsbereich gerecht zu werden; hierzu auch grundsätzliche Umstrukturierung des Standortbereichs sowie Erweiterung der Verkaufsflächen möglich.
- Im Falle, dass die Marshall Heights gemäß des stadtentwicklungspolitischen Willens des Stadtrats Kitzingen (Grundsatzbeschluss vom 29.07.2021) entwickelt werden, sollte die konzeptionelle Ausweisung des Nahversorgungsstandorts Dagmar-Voßkühler-Straße grundsätzlich überdacht werden, da von einer Verlagerung des Bestandsbetriebe in die Marshall Heights auszugehen ist (s. hierzu auch Kapitel 6.2.4).

Standortbereich NVS Königsberger Straße

Am Standortbereich befinden sich ein Lebensmittelvollsortimenter (Nahkauf), eine Apotheke und ein Fachgeschäft. Mit der Sparkasse Mainfranken wird das Angebot um eine zentrenergänzende Funktion vervollständigt. Der Standortbereich ist städtebaulich gut integriert und zeichnet sich durch einen fußläufig erreichbaren ÖPNV-Haltepunkt durch eine gute Integration in das ÖPNV-Netz aus. Der Standort hat eine hohe Versorgungsfunktion im vollsortimentierten Bereich für die Bevölkerung im Kitzinger Stadtteil Siedlung inne.



Abbildung 24: Bewertung des Nahversorgungsstandortes Königsberger Straße
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.

Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird daher **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**. Der Teilbereich des im EHK Kitzingen 2012 ausgewiesenen NVS Königsberger Straße / Böhmerwaldstraße wird nunmehr als eigenständiger NVS Königsberger Straße ausgewiesen.

Der Lebensmittelvollsortimenter Nahkauf ist zwar marktadäquat aufgestellt, verfügt aber nur über eine begrenzte Fläche. Daher ist eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung, ggf. auch unter Mitberücksichtigung angrenzender Flächen zu prüfen und aus fachgutachterlicher Perspektive i. S. d. hohen Versorgungsfunktion zu empfehlen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort.**
- 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

Standortbereich NVS Böhmerwaldstraße

Der Teilbereich Böhmerwaldstraße des ursprünglichen Nahversorgungsstandortes Königsberger Straße / Böhmerwaldstraße ist räumlich gut integriert und weist eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit auf. Durch den deutlichen Rückgang des Einzelhandelsbesatzes sind aktuell keine prägenden Strukturen mehr am Standortbereich vorhanden, sodass der Standort nicht zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung beiträgt. Die Prüfkriterien der Nahversorgung werden daher durch den Standortbereich nicht vollumfänglich erfüllt, sodass keine Fortschreibung als Nahversorgungstandort stattfindet.



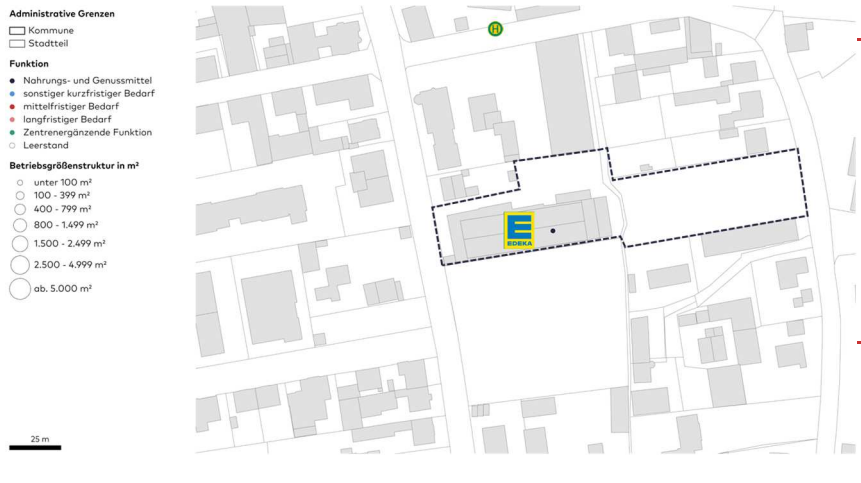
Abbildung 25: Bewertung des Nahversorgungsstandortes Böhmerwaldstraße

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

Standortbereich Wörthstraße

Am Standortbereich befinden sich ein Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA), sowie eine Bäckerei. Der Standort an der Wörthstraße befindet sich in einer städtebaulich gut integrierten Lage, ist aber teilweise von Freiflächen umgeben. Die

ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch eine Bushaltestelle nördlich des Standortbereiches gegeben.



Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	● ● ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	● ● ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	● ● ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	● ● ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	● ● ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Abbildung 26: Bewertung des Nahversorgungsstandortes Wörthstraße

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

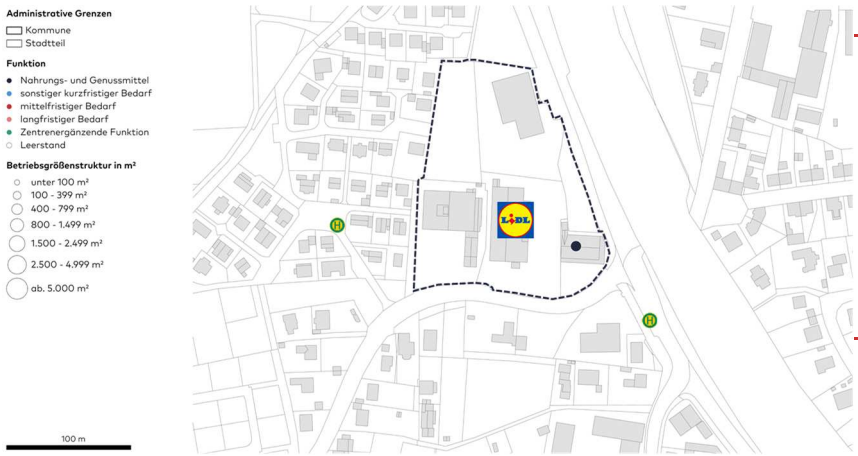
Der Standortbereich Wörthstraße nimmt aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Grundversorgung insbesondere der im zentralen Siedlungsbereich Kitzingens wohnenden Bevölkerung ein. Der Innenstadtbereich wird durch den Standortbereich in Teilen mitversorgt, sodass der Standort die entstandene Versorgungslücke durch den Wegfall der Norma im Schwalbenhof in Teilen kompensieren kann. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird daher **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort.**
- Sicherung der Bestandsstrukturen, geringfügige Erweiterung und Ergänzung um weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks möglich.

Standortbereich Johann-Adam-Kleinschroth-Straße

Am Standortbereich befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (LIDL), sowie ein Getränkemarkt. Der Standort an der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße befindet sich in einer städtebaulich gut integrierten Lage, grenzt in nordöstlicher Richtung allerdings an das Schienennetz an. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch zwei Bushaltestelle östlich und westlich des Standortbereiches gegeben.



Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	● ● ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	● ● ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	● ● ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	● ● ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	● ● ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Abbildung 27: Bewertung des Nahversorgungsstandortes Johann-Adam-Kleinschroth-Straße

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

Der Standortbereich Johann-Adam-Kleinschroth-Straße übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die südwestlichen Siedlungsbereiche Kitzingens. Durch die Ausweisung des Gebietes „In der Leisten" als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan ist zu erwarten, dass die Nahversorgungsfunktion des Standortes in den nächsten Jahren steigt. Das Bauerwartungsland befindet sich nordöstlich des Standortbereiches. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird daher **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort.**
- Erweiterungen zur Standortsicherung im Rahmen des Versorgungs-auftrags möglich, ggf. Ergänzung um Fachgeschäfte oder Betriebe des Lebensmittelhandwerks

Die folgende Karte stellt die aktuelle Nahversorgungssituation und die aktuell empfohlenen Nahversorgungsstandorte in der Gesamtstadt Kitzingen zusammenfassend dar.

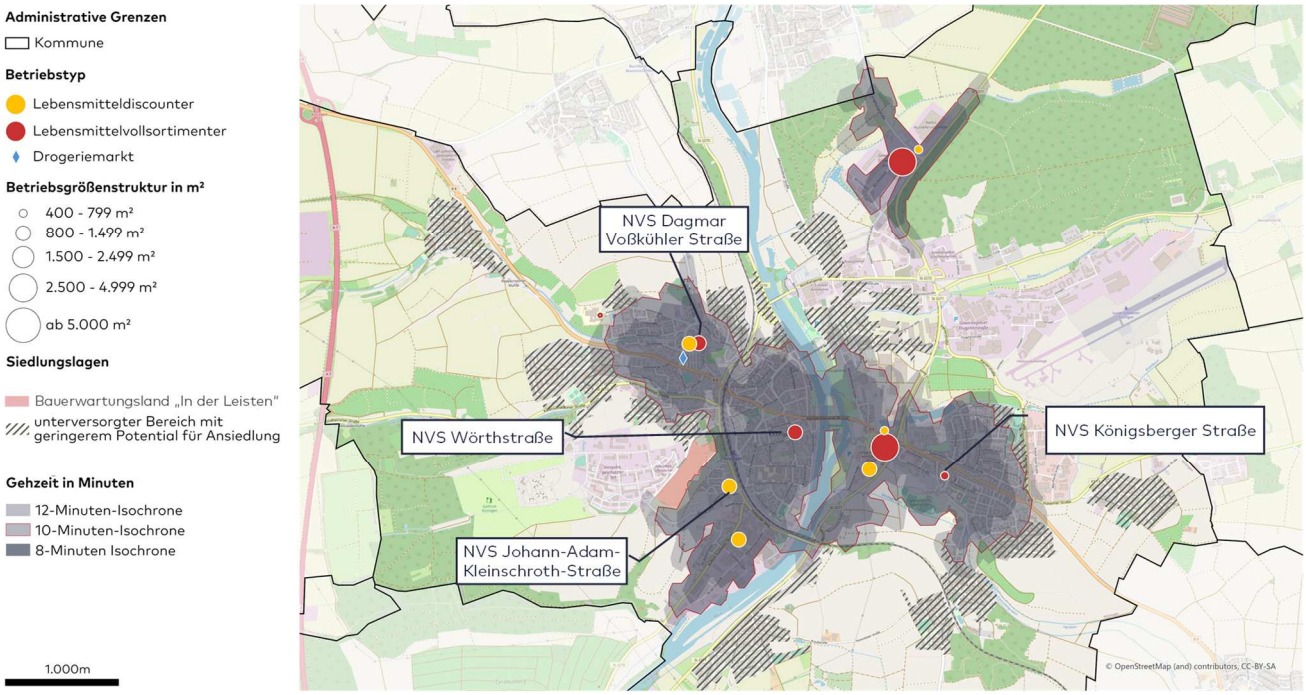


Abbildung 28: Zukünftige Zentren- und Standortstruktur in Kitzingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN KITZINGEN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen (siehe Leitsatz III in Kapitel 8.2)

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Barrierefreiheit und Service
- Prüfung der Ansiedlungsmöglichkeit innovativer Nahversorgungskonzepte (z.B. tegut's teo, Tante M) in unterversorgten Lagebereichen bzw. im Innenstadtzentrum

6.2.3 Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandelskonzept das sog. Nahversorgungsprüfschema anzuwenden (siehe Abbildung 29).

Das Prüfschema dient der Ersteinschätzung von **lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben** (Ansiedlungen und Erweiterungen) mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche, die vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet sind und somit einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem Nahbereich abschöpfen (Fokussierung auf die Ersteinordnung von klassischen Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern).

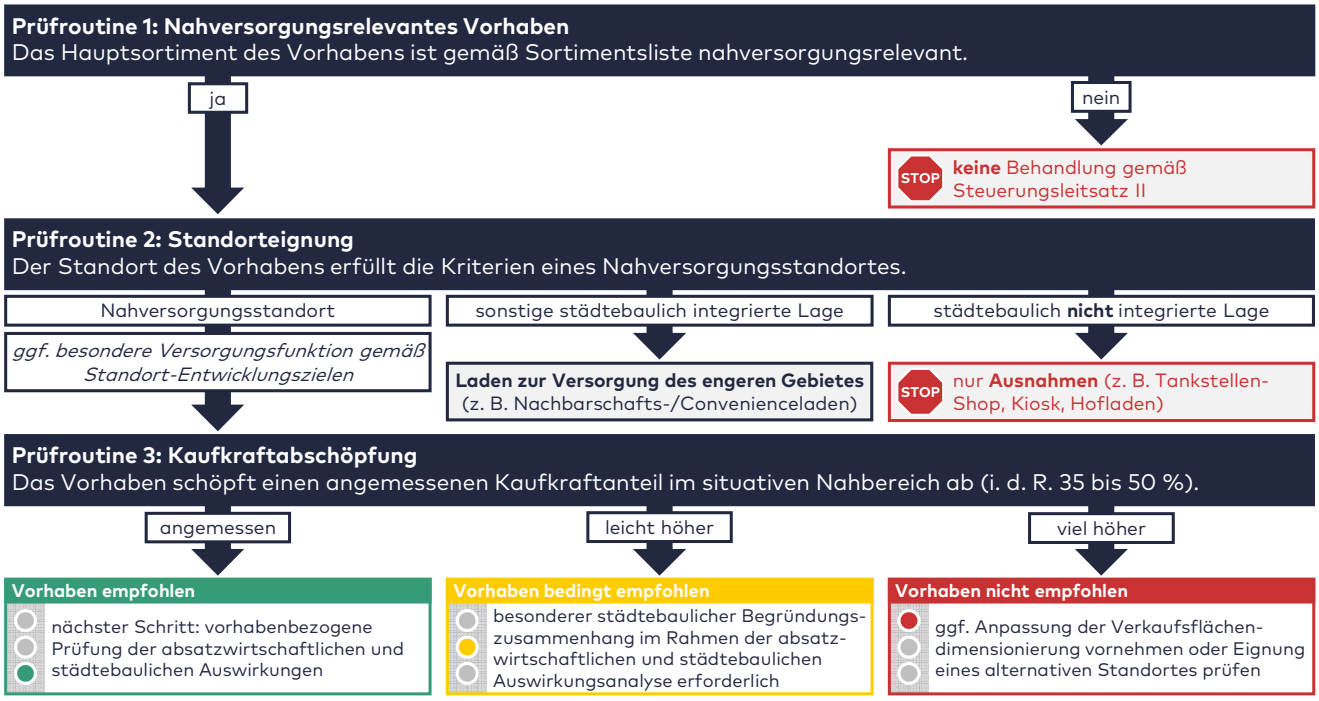


Abbildung 29: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Lebensmittelmarktvorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist

das zu prüfende Vorhaben kein nahversorgungsrelevantes Lebensmittelmarktvorhaben, erfolgt eine Prüfung als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes oder nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantes[34] Vorhaben unter Berücksichtigung der weiteren Zielvorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (Zentren- und Standortkonzept, Steuerungsleitsätze).

Prüfroutine 2: Standorttyp

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei nach Nahversorgungsstandorten (NVS), sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (siL) und städtebaulich nicht integrierten Lagen unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 6 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Betriebes nochmals überprüft werden.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung steht bzw. idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisierung der städtebaulichen Integration gilt diese Prüfroutine ebenfalls als erfüllt.

Gegenüber einer städtebaulich integrierten Lage sollten für die Bewertung als Nahversorgungsstandort zusätzlich die weiteren Kriterien nach Kapitel 6.2 erfüllt sein.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar.

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können.

Die Abgrenzung des situativen Nahbereichs und die Höhe der als angemessen zu bewertenden Kaufkraftabschöpfung sollte unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten erfolgen. Dabei ist auch eine Aufteilung des Nahbereichs in einen wohnortnahen und einen erweiterten wohnortnahen Bereich mit variierenden Abschöpfungsquoten möglich.

Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer für den Standorttyp **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandelskonzept zu bewerten.

Eine **geringfügige Überschreitung** wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere" Abschöpfungsquote gewertet. Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserwei-

[34] Nachfolgend abgekürzt als nicht zentrenrelevante Sortimente.

terungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden.

Eine **noch höhere Abschöpfungsquote** stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar. Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept liegt damit i. d. R. nicht vor.

Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sollten zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse ermittelt werden, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Grundsätzlich sind hierbei die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden. Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen im zentralen Versorgungsbereich oder den Nahversorgungsstandorten von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

6.2.4 Marshall Heights

Im Bereich der Marshall Heights entsteht mit der Entwicklung der ehemaligen US-Wohnsiedlung neuer Wohnraum und somit ein neuer Stadtteil Kitzingens. Die Marshall Heights befinden sich im Westen des Kitzinger Siedlungsgefüges in Stadtrandlage und erstrecken sich südlich der B 8. Die Bevölkerung der Marshall Heights beläuft sich inklusive der Wohnbaupotenziale perspektivisch auf rd. 3.500 Einwohner. Auch für den Stadtteil Repperndorf wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet (aktuell 704 Einwohner[35]).

Durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrats Kitzingen zur Errichtung eines Einkaufszentrums in den Marshall Heights hat der Stadtrat den stadtentwicklungspolitischen Willen zur Entwicklung der Marshall Heights zum Ausdruck gebracht.[36]

Der Ausbau der Marshall Heights wird durch die Objektentwicklung Wittmann durchgeführt. Diese plant zur Nahversorgung des neuen Stadtteils die Realisierung eines sog. „Einzelhandelszentrums" in der Levi-Strauß-Straße 11 und 13 zusätzlich zu dem in gewisser räumlicher Nähe bestehenden NVS Dagmar-Voßkühler-Straße (s. Kapitel 6.2.2). Nach aktueller Planung[37] sollen folgende Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort angesiedelt werden:

- Lebensmittelvollsortimenter (VKF 1.800 m²)
- Lebensmitteldiscounter (VKF 1.250 m²)

[35] Stadt Kitzingen (Stand 01/2022).
[36] Vgl. hierzu detaillierte Ausführungen in der Einführung, Kapitel 1, S. 5.
[37] Nach Information der Stadt Kitzingen (Stand 07/2022).

- Biomarkt (VKF 1.200 m²)
- Drogeriemarkt Müller (VKF 1.200 m²)

Stadt + Handel wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt, eine Tragfähigkeitsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bezüglich der avisierten Planungen durchzuführen.

Für die Marshall Heights wurde eine Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2.750 Euro pro Einwohner bzw. 9,6 Mio. Euro (bei 3.500 Einwohner) im Gesamten ermittelt. Als Zielzentralität bzw. Kaufkraftbindung wurden 90 % angenommen, wovon 10 % an kleinteilige Anbieter (z. B. Bäckereien und Metzgereien) abfließen. Damit verbleiben rd. 6,8 Mio. Euro Kaufkraft für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Unter der Annahme folgender Flächenproduktivitäten[38]

- Lebensmittelvollsortimenter: 4.500 Euro/m² VKF
- Lebensmitteldiscounter: 8.500 Euro/m² VKF
- Biomarkt: 4.500 Euro/m² VKF
- Getränkefachmarkt: 2.000 Euro/m² VKF

ergibt die Potenzialberechnung eine mögliche Gesamtverkaufsfläche[39] von rd. 1.920 m². Diese übertrifft die Gesamtverkaufsfläche von 4.250 m² (nur Lebensmittelmärkte) nach aktuellen Planungen deutlich. Somit ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben nicht allein auf die Nahversorgung der Marshall Heights ausgelegt ist, sondern das Angebot auf die Versorgung des westlichen Kernstadtbereichs wie auch Repperndorf ausgerichtet ist. Bisher wird ein größerer Teil des westlichen Kernstadtbereichs durch die Angebotsstrukturen des NVS Dagmar-Voßkühler-Straße versorgt.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Frage, ob das (‚Nahversorgungs-')Vorhaben Marshall Heights in der geplanten Dimensionierung umgesetzt werden soll, um eine der stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen der nächsten Jahre. Diese Entscheidung wurde durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrats Kitzingen zur Entwicklung der Marshall Heights am 29.07.2021 getroffen[40]. Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende – jedoch nicht abschließende – Handlungsoptionen unter Einbezug des Nahversorgungsstandortes Dagmar-Voßkühler-Straße.

Option 1: Umsetzung Planungen Marshall Heights + Aufgabe NVS Dagmar-Voßkühler-Straße

Die erste Handlungsoption betrifft die Umsetzung der aktuellen Planungen in der angestrebten Dimensionierung und Ausprägung.

Für die Realisierung des Projektes müssen zwar Herausforderungen bzgl. der verkehrlichen Erreichbarkeit (B8) und der Topografie des Vorhabenstandorts (Hanglage) beantwortet werden, diese Fragestellungen können jedoch nach Aussagen in der Stadtratssitzung vom 20. Oktober 2022 im Rahmen der Projektentwicklung gelöst werden. Auch eine optimale Lösung der Anbindung des Vorhabenstandorts

[38] Mittelwerte unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen (u. a. EHI Handelsdaten aktuell sowie Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022).

[39] Rechnerische Gesamtsumme der einzelnen Nutzungen inkl. Rand- und Nebensortimente.

[40] Vgl. hierzu detaillierte Ausführungen in der Einführung, Kapitel 1, S. 5.

für zu Fuß Gehende und Radfahrende aus dem westlichen Kernstadtbereich – vermutlich vorrangig über die Alemannenstraße und einem weiteren (zu schaffenden) Anschluss an die Marshall Heights – wird im Rahmen der Projektentwicklung angestrebt. Die entsprechenden Lösungsansätze sind in Teilen zu beantwortende Fragen im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens und sollten seitens der Stadt Kitzingen wie auch des Stadtrats der Stadt Kitzingen entsprechend begleitet werden[41].

Aktuell ist davon auszugehen, dass sich die Bestandsbetriebe des Nahversorgungsstandorts Dagmar-Voßkühler-Straße im Falle der Realisierung der Marshall Heights an den Vorhabenstandort verlagern werden. Zudem ist auch davon auszugehen, dass die Betriebe des Nahversorgungsstandorts Dagmar-Voßkühler-Straße, die aus fachgutachterliche Perspektive einen gewissen Modernisierungsbedarf (insbesondere bzgl. Dimensionierung und Anordnung der Gebäude am NVS) aufweisen, bei Realisierung der Marshall Heights in der geplanten Ausprägung mittelfristig nicht mehr absatzwirtschaftlich tragfähig wären. In Konsequenz der Verlagerung bzw. Projektrealisierung würde einer Nahversorgungslücke in dem Bereich, den aktuell die Bestandsbetriebe an der Dagmar-Voßkühler-Straße nahversorgen, für rd. 3.400 Einwohner entstehen. Diese Einwohner werden sich sodann zukünftig vorrangig im Bereich der Marshall Heights sowie nachgeordnet an den anderen Standorten der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet versorgen müssen.

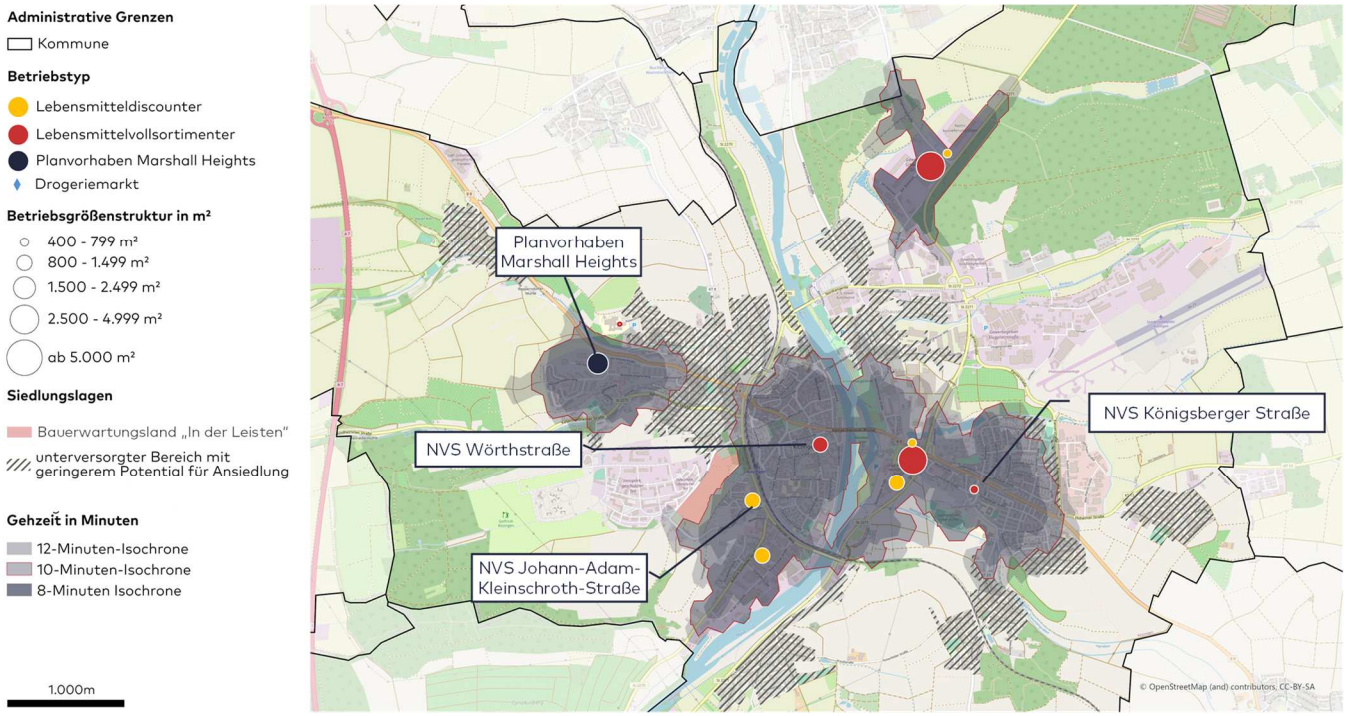


Abbildung 30: Nahversorgungssituation durch Realisierung Planvorhaben Marshall Heights

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

[41] Aus fachgutachterlicher Perspektive sollte das entsprechende Bebauungsplanverfahren neben den i. d. R. notwendigen Sachgutachten auch eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse umfassen, um bewerten zu können, ob das Planvorhaben in Hinblick auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Kitzingen sowie den westlich anschließenden Gemeinden und auf die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen als verträglich sowie konform zu den landesplanerischen Zielstellungen eingeordnet werden kann.

Durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrats zur Entwicklung der Marshall Heights[42], wäre in Konsequenz der Entwicklung sodann der Nahversorgungstandort Dagmar-Voßkühler-Straße aufzuheben und die Marshall Heights als neuer Nahversorgungsstandort[43] durch Stadtratsbeschluss und Änderung des Einzelhandelskonzepts auszuweisen. Ob am Standortbereich Dagmar-Voßkühler-Straße weiterhin ein deutlich kleineres Nahversorgungsangebot nach Realisierung der Marshall Heights angeboten werden kann, hängt im Wesentlichen mit stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen für den Standort, insbesondere aber auch vom Verhalten der entsprechenden Markteilnehmer ab.

Option 2: Nahversorgung Marshall Heights + Auswirkungsanalyse auf den NVS Dagmar-Voßkühler-Straße

Die zweite Handlungsoption besteht in der Ansiedelung eines auf die Nahversorgung für die Marshall Heights ausgerichteten, zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes sowie dem Festhalten am NVS Dagmar-Voßkühler-Straße (ggf. unter Berücksichtigung der empfohlenen Entwicklungen für diesen, s Kapitel 6.2.2). Für einen Lebensmitteldiscounter ergibt sich hierbei eine überschlägige VKF von max. 1.200 m², für einen Lebensmittelvollsortimenter von max. 1.500 m². Damit wäre die Nahversorgung der Marshall Heights mit der Ansiedelung eines marktadäquat aufgestelltes Lebensmittelmarktes zukunftsfähig gesichert.

Im Falle der Umsetzung dieser Option wären dann die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf den – dann weiterhin bestehenden – NVS Dagmar-Voßkühler-Straße und den für diesen empfohlenen Entwicklungen(s Kapitel 6.2.2) zu prüfen[44]. Diese Option steht jedoch dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats Kitzingen vom 29.07.2021 zur Entwicklung der Marshall Heights entgegen.

Option 3: Modernisierung des NVS Dagmar-Voßkühler-Straße und Verwerfen der Planungen für die Marshall Heights

Die dritte Handlungsoption bestände darin, keine Ansiedelung von Betrieben der Lebensmittelnahversorgung am Standort Marshall Heights vorzunehmen. In diesem Falle stünde die zukunftsfähige Aufstellung des NVS Dagmar-Voßkühler-Straße im Fokus, die im Zuge einer Modernisierung und Erweiterung der Bestandsbetriebe sowie ggf. Angebotsergänzung anzustreben wäre (s. auch Ausführungen zum NVS in Kapitel 6.2.2). In diese Planungen sollte auch die Möglichkeit des Einbezuges angrenzender Flurstücke einbezogen werden. Diese Option steht jedoch dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats Kitzingen vom 29.07.2021 zur Entwicklung der Marshall Heights entgegen.

Neben den drei dargestellten Handlungsoptionen im Kontext der Entwicklung der Marshall Heights ergeben sich ggf. durch zukünftige Entwicklungen weitere Optionen, die zum aktuellen Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

[42] Vgl. hierzu detaillierte Ausführungen in der Einführung, Kapitel 1, S. 5.

[43] Das entsprechende Prüfschema aus Kapitel 6.2.3 zur standortgerechten Dimensionierung von Lebensmittelmärkten wäre im konkreten Fall für die Marshall Heights aufgrund des bereites gefassten Grundsatzbeschlusses des Stadtrats Kitzingen vom 29.07.2021 zur Entwicklung der Marshall Heights nicht anzuwenden.

[44] Ggf. könnte dies zu einer Verringerung der überschlägigen betriebstypenspezifischen max. VKF führen.

für die Stadt Kitzingen noch nicht absehbar sind. Demnach sind die voranstehend dargestellten Handlungsoptionen nicht als abschließend zu verstehen.

6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Neben dem ZVB Innenstadtzentrum bestehen in Kitzingen weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht, die im EHK Kitzingen 2012 als Sonder- und Ergänzungsstandorte definiert wurden. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden für die Sonder- und Ergänzungsstandorte des EHK Kitzingen 2012 Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung gegeben.

6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Kitzingen sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Grundsätzlich können folgende Empfehlungen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Kitzingen ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- **Ziel 1:** Wenn möglich, Fokussierung auf den Zentralen Versorgungsbereich
- **Ziel 2:** Fokussierung von Ansiedlungsvorhaben auf die ausgewiesenen Sonderstandorte
- **Ziel 3:** Grundsätzlich darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen
- **Ziel 4:** Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Sonderstandorte sollen dabei als Positivstandorte für den klein- und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem[45] Hauptsortiment stehen. Der Umgang mit der Entwicklung zentren- sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente soll in diesen restriktiv gehandhabt werden. Darüber hinaus sind die standortspezifischen Empfehlungen für die Kitzinger Sonder- und Ergänzungsstandorte zu beachten.

6.3.2 Kitzinger Sonder- und Ergänzungsstandorte

Im Zuge des vorliegenden Konzeptes werden die bestehenden Sonder- und Ergänzungsstandorte aus dem EHK Kitzingen 2012 analysiert und bezgl. ihrer Entwicklungsoptionen bewertet.

Abbildung 31 stellt die räumliche Verteilung der bestehenden Sonderstandorte Am Dreistock, GE August-Gauer-Straße und E-Center, sowie der bestehenden Ergänzungsstandorte GE Goldberg und Schwarzacher Straße Ost dar. Nachfolgend wird der Ergänzungsstandort mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

[45] Gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant.



Abbildung 31: Sonderstandorte in Kitzingen (EHK Kitzingen 2012)

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

Sonderstandort E-Center

Der im EHK Kitzingen 2012 als Sonderstandort ausgewiesene Standortbereich E-Center zeichnet sich mit einem Lebensmittelvollsortimenter (E-Center) sowie zwei Lebensmitteldiscountern (ALDI Süd, Norma) sowie mehreren kleinteiligen Geschäften des kurzfristigen Bedarfes durch ein breites Angebot im nahversorgungsrelevanten Bereich aus. Er erfüllt damit eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion für die östlichen Siedlungsbereiche Kitzingens. Das Angebot wird außerdem durch mehrere Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches in unterschiedlicher Größenordnung ergänzt.

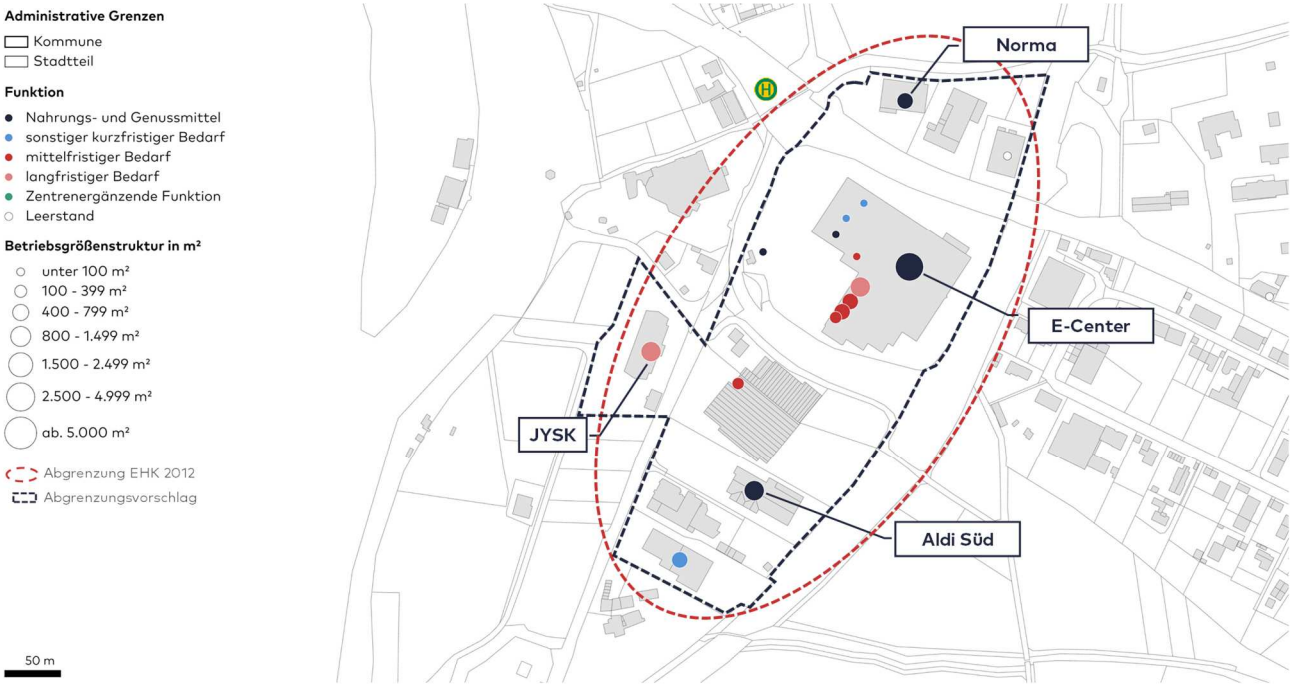


Abbildung 32: Sonderstandort E-Center

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

Der Sonderstandort befindet an der Ortsumgebung St2271 und ist folglich gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe zum E-Center befindet sich außerdem ein ÖPNV-Haltepunkt. Der **Sonderstandort wird** mit neuer, parzellenscharfer Abgrenzung **fortgeschrieben**.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung können für den Standortbereich E-Center folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und geringfügige Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden nahversorgungsrelevanten Betriebe, sofern v. a. keine negativen Auswirkungen auf die NVS Wörthstraße und Königsberger Straße bestehen
- Bei Wegfall von Bestandsbetrieben keine Nachnutzungen durch zentren- und nahversorgungsrelevante Betriebe
- Bestandsschutz für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente
- Keine Neuansiedelungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und kein Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten
- Erweiterungsmöglichkeiten für nicht zentrenrelevante Sortimente

Sonderstandort GE August-Gauer-Straße

Der Sonderstandort GE August-Gauer-Straße befindet sich im Süden Kitzingens und ist durch die St2270 verkehrlich gut angebunden. Auch die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch zwei Haltepunkte gegeben. Der Standort erfüllt durch die angesiedelte Norma eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion für den südlichen Bereich der Kernstadt. Das Angebot wird durch den Globus-Baumarkt sowie einen Fachmarkt für Farben ergänzt.

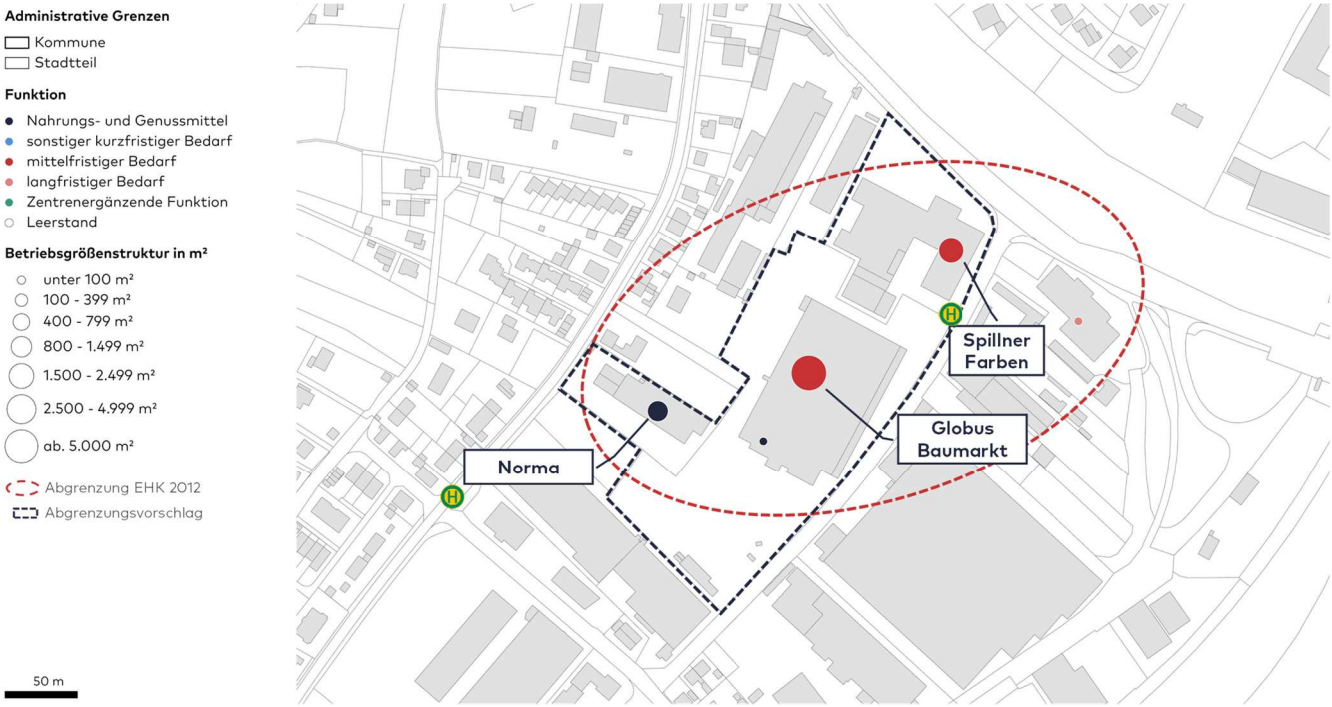


Abbildung 33: Sonderstandort GE August-Gauer-Straße

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

Durch seine Nahversorgungsfunktion sowie den Globus-Baumarkt als einzigen Baumarkt im Kitzinger Stadtgebiet erfüllt der Standortbereich wichtige Funktionen und wird als **Sonderstandort fortgeschrieben**. Die grobe Abgrenzung aus dem EHK Kitzingen 2012 wird durch eine parzellenscharfe Abgrenzung ersetzt

Für den Sonderstandort GE August-Gauer-Straße können die Folgenden Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- Nahversorger Norma erfüllt wichtige Nahversorgungsfunktion für den südlichen Bereich der Kernstadt – daher sind geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zur Bestandssicherung grundsätzlich konzeptionell möglich
- Bestandsschutz für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente
- Keine Neuansiedelungen und kein Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten
- Erweiterungsmöglichkeiten für nicht zentrenrelevante Sortimente

Sonderstandort Am Dreistock

Der Standortbereich befindet sich in nördlicher Randlage Kitzingens und ist verkehrlich durch die St2271 angebunden. Auch eine Anbindung an das Kitzinger ÖPNV-Netz existiert. Am Standort sind mit Netto Marken-Discount und Kaufland jeweils ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Verbrauchermarkt angesiedelt. Ergänzt um mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks kommt dem Standort damit eine bedeutende (Nah-)Versorgungsfunktion insbesondere für die nördlichen Siedlungsbereiche Kitzingens zu. Durch das Möbelhaus POCO ist außerdem ein Angebot im langfristigen Bedarfsbereich am Sonderstandort angesiedelt.

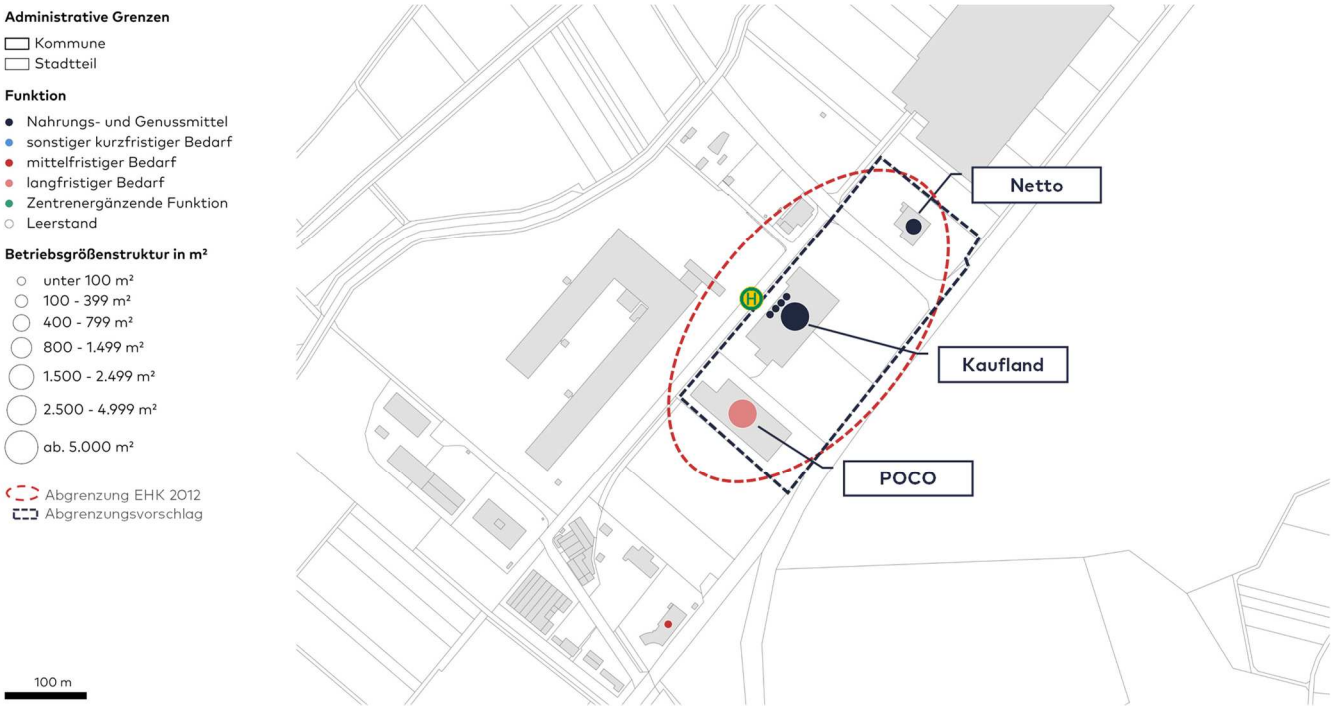


Abbildung 34: Sonderstandort Am Dreistock

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

Der **Sonderstandort** wird im Rahmen der Fortschreibung durch eine parzellenscharfe Abgrenzung neu gefasst, ansonsten aber **fortgeschrieben**. Für den Sonderstandort gelten die folgenden Entwicklungsempfehlungen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- Geringfügige Verkaufsflächenerweiterung der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zur Bestandssicherung möglich
- Bestandsschutz für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente
- Keine Neuansiedelungen und kein Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten
- Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment
- Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment

Standortbereich GE Goldberg

Der Standortbereich GE Goldberg wurde im EHK Kitzingen 2012 als Ergänzungsstandort ausgewiesen und befindet sich östlich des Kitzinger Stadtteils Siedlung. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist durch die räumliche Nähe zur B 8 gegeben, eine Einbindung in das Kitzinger ÖPNV-Netz wird durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit gewährleistet. Am Standort sind hauptsächlich Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfes angesiedelt, die durch ihr Angebot eine gesamtstädtische Bedeutung haben.

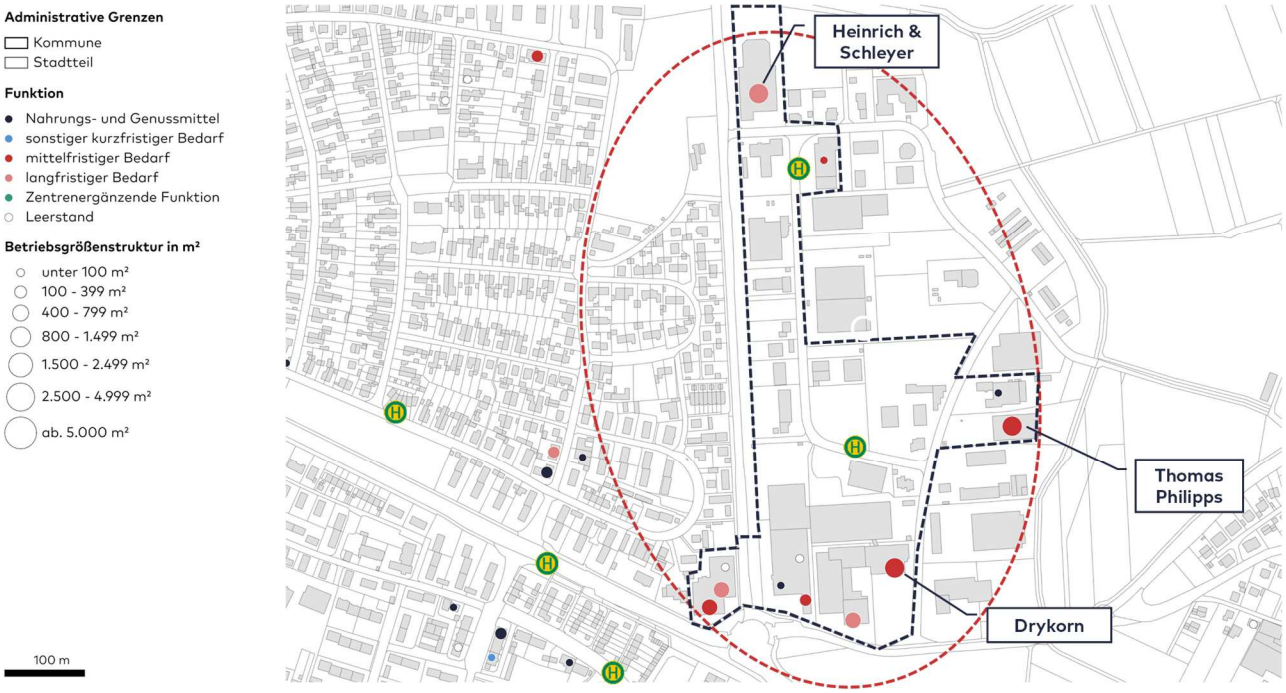


Abbildung 35: Standortbereich GE Goldberg

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

Der Standortbereich wird im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als **Sonderstandort fortgeschrieben**. Zur weiteren Entwicklung können die folgenden Empfehlungen gegeben werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- Bestandsschutz der ansässigen Einzelhandelsbetriebe, keine Weiterentwicklung
- Keine Ausweitung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelssortimentes
- Langfristige Rückbildung der Angebotsstrukturen
- Nutzung des Standortes für Handwerk und Gewerbe

Standortbereich Schwarzacher Straße Ost

Der im EHK Kitzingen 2012 als Ergänzungsstandort ausgewiesene Standortbereich Schwarzacher Straße Ost befindet sich in absoluter Gewerbelage in Norden des Kitzinger Siedlungsgefüges. Der Standortbereich weist keine wesentliche Entwicklungsperspektive mehr auf und wird daher im Rahmen der Fortschreibung **nicht mehr als Sonderstandort ausgewiesen**. Die noch ansässigen Einzelhandelsbetriebe sollten perspektivisch an andere Sonderstandorte innerhalb Kitzingens verlagern. Die Nachnutzung leerfallender Einzelhandelsflächen sollte mittels der Bauleitplanung bestmöglich ausgeschlossen werden.

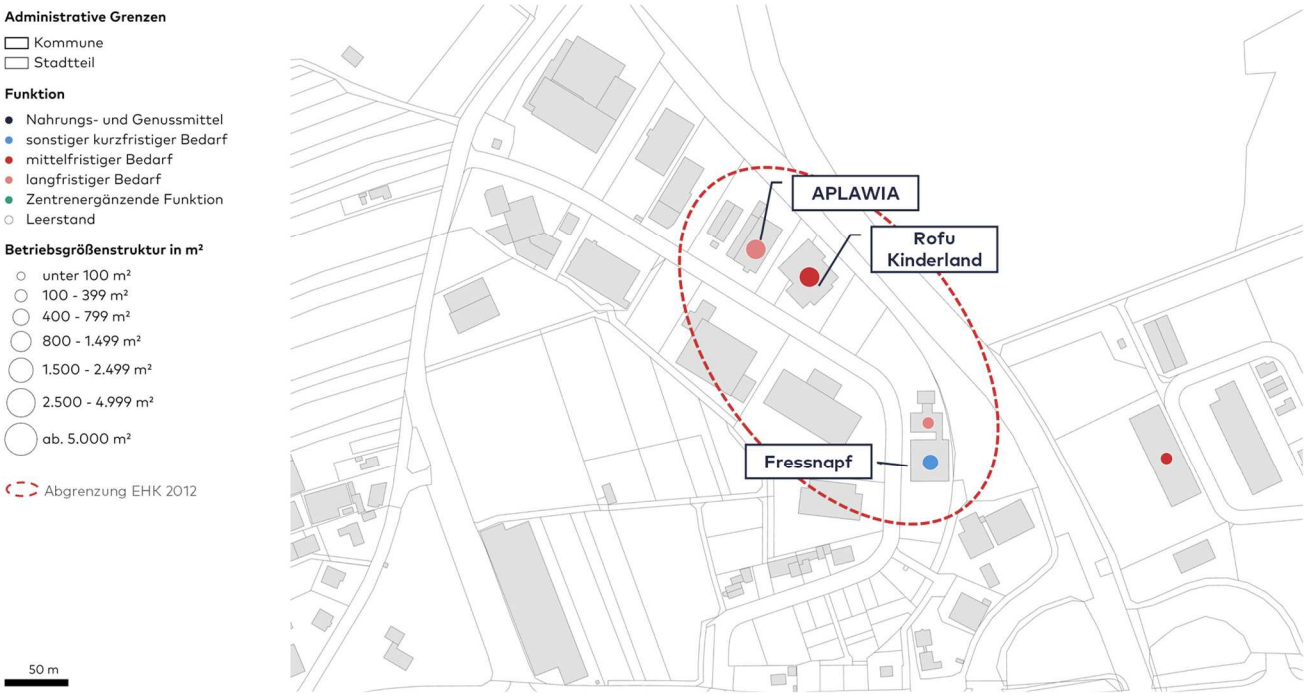


Abbildung 36: Standortbereich Schwarzacher Straße Ost

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

6.3.3 Empfehlungen zu den Sonderstandorten

Die nachfolgende Abbildung stellt die Zielperspektiven zur Entwicklung der Sonderstandorte für zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente zusammenfassend dar:

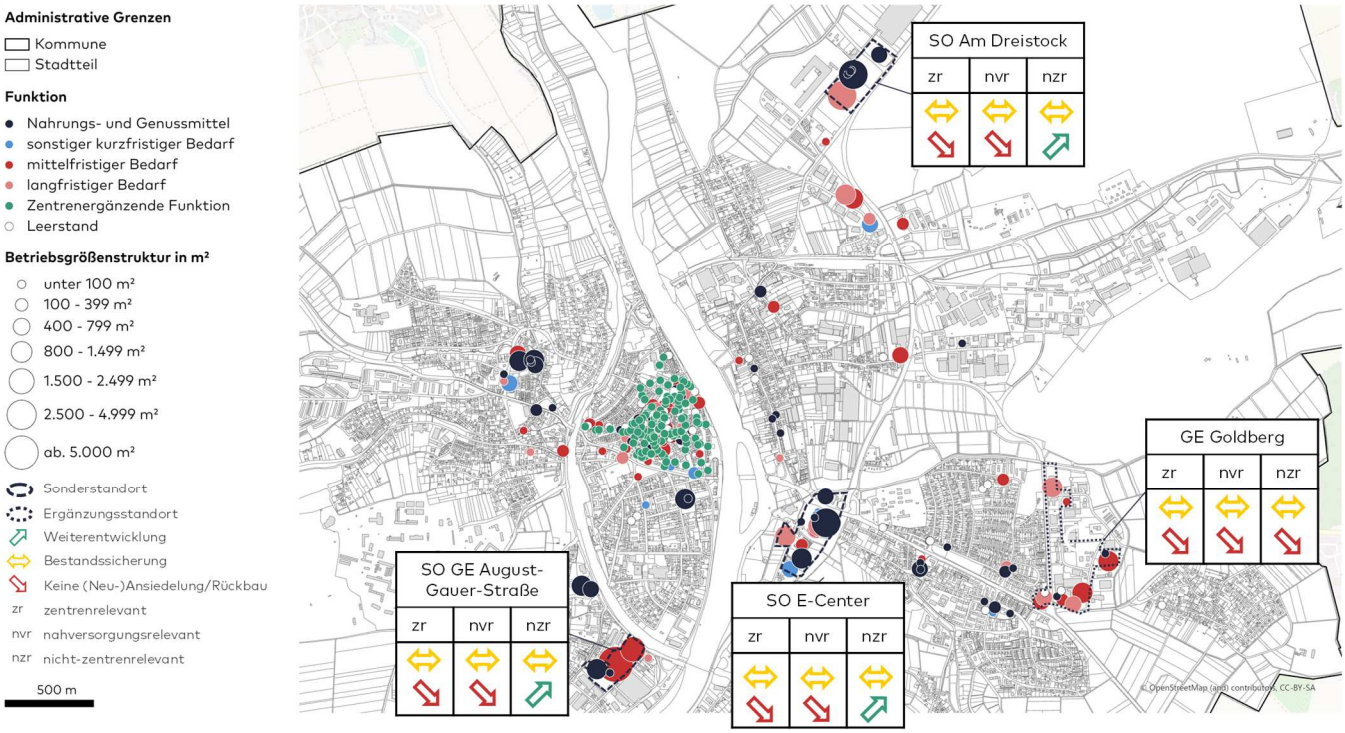


Abbildung 37: Zielperspektiven der Sonderstandorte in Kitzingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2021; Kartengrundlage: Stadt Kitzingen.

7 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Kitzingen als zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem EHK Kitzingen 2012 in modifizierter Form fortgeschrieben. Diese gestaltet sich plausibel und hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Dementsprechend erfolgt eine gezielte Überprüfung der Zuordnung der Sortimente mit dem Ziel durch Umbenennung und Zusammenfassung verschiedener Sortimente die Handhabbarkeit der Kitzinger Liste zu verbessern und eine hinreichend konkrete Nachvollziehbarkeit für die Zwecke der Bauleitplanung zu gewährleisten.

7.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.[46] Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

[46] vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Sortimente des Innenstadtbedarfs (=zentrenrelevante Sortimente) sind in der Regel Sortimente, die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen, eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken, einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen, für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind, von der Kundschaft überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) sind in der Regel Sortimente, die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen, zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Sortimente des sonstigen Bedarfs (= nicht zentrenrelevante Sortimente) sind in der Regel Sortimente, die zentrale Lagen nicht prägen und aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf.

Neben den rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept ergibt sich die Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Kitzingen als sog. „Kitzinger Liste".

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Kitzingen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

7.2 SORTIMENTSLISTE FÜR KITZINGEN

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente in Kitzingen (siehe Tabelle 16). Für die ausführliche Sortimentsliste mit Bezug zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes sei auf den Anhang verwiesen.

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Kitzingen (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante* Sortimente	nicht zentrenrelevante** Sortimente
Augenoptik	Blumen	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren, Kosmetik	Boote
Bettwaren	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelzubehör)
Briefmarken/Münzen	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Elektrogroßgeräte
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Elektrokleingeräte		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Lampen/Leuchten
Haushaltswaren (Hausrat)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Heimtextilien/Gardinen		Pflanzen/Samen
Kinderwagen		Teppiche (ohne Teppichböden)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Einzelhandel a. n. g.
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		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts Kitzingen 2012 ergeben sich somit folgende Modifizierungen:

- Neu ausgewiesen wird **Parfümerie als alleinstehendes Sortiment**, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste den konzeptionellen Zielstellungen anzupassen (Parfümerie zentrenrelevant; Drogeriewaren und Kosmetik weiterhin zentren- und nahversorgungsrelevant).
- **Zusammenlegung der Sortimente** Computer (PC-Hardware und -Software), Foto und optische Erzeugnisse, Telekommunikationsartikel sowie Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger) in die **neue Sortimentsgruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)**.
- Das Sortiment Motorrad-Zubehör wird dem **Sortiment KFZ-Zubehör** zugeordnet.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu

übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

8 Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Kitzingen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

8.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Kitzingen insbesondere zugunsten einer gesamtstädtischen Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

8.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR KITZINGEN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Kitzingen empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung[47] auf den **ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen** fokussiert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Innenstadtzentrums zu begünstigen

[47] Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

In **sonstigen Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.
Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im **ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen** als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Kitzinger Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in sonstigen Lagen begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Standorten. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der Standorte angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches dient und keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen resultieren.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem[48] Hauptsortiment soll primär im Zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment **primär im zentralen Versorgungsbereich** – bei geeigneten Potenzialflächen – angesiedelt werden:

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen** vorrangig aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz.
- Zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung nachfolgend auch an **Nahversorgungsstandorten** (nur Lebensmittelmärkte), sofern negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes" (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschafts-/Convenienceladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).
- Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

[48] gleichzeitig auch zentrenrelevant.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem[49] Hauptsortiment soll vorrangig an den Sonderstandorten vorgesehen werden, kann jedoch im begründeten Einzelfall grundsätzlich auch im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem[50] Hauptsortiment sollen vorrangig an den **Sonderstandorten** vorgesehen werden.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum auf **bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen.
- Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment gegeben sein.
- Eine **ausdifferenzierte Steuerung** der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll vorrangig an Sonderstandorten vorgesehen werden, können aber in begründeten Ausnahmefällen grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung der nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Sonderstandorte sinnvoll, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an Sonderstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein (Randsortiments-)Angebot an zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig. Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt sind.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum vermieden.

[49] Gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant.
[50] Gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant.

Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

- Im Sinne des Bestandsschutzes wird somit auch der **wirtschaftliche Fortbestand** von Einzelhandelsbetrieben **gewährleistet**, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen.
- Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann **einmalig** innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer **Einzelfallprüfung** anhand städtebaulicher/ stadtentwicklungspolitischer (u. a. Einzelhandelskonzept), auswirkungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), landesplanerischer (LEP), rechtlicher (Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ: 10 D 56/18.NE) und betreiberseitiger Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen.
- Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung ist primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um **bis zu 5 %** zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren).
- Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Leitsatz V: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überscheitet.
- Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des **§35 BauGB bzw. 201 BauGB**.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte** Waren veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Produktion bzw. Weiterverarbeitung stehen.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Kitzingen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

9 Schlusswort

Die Stadt Kitzingen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 38).

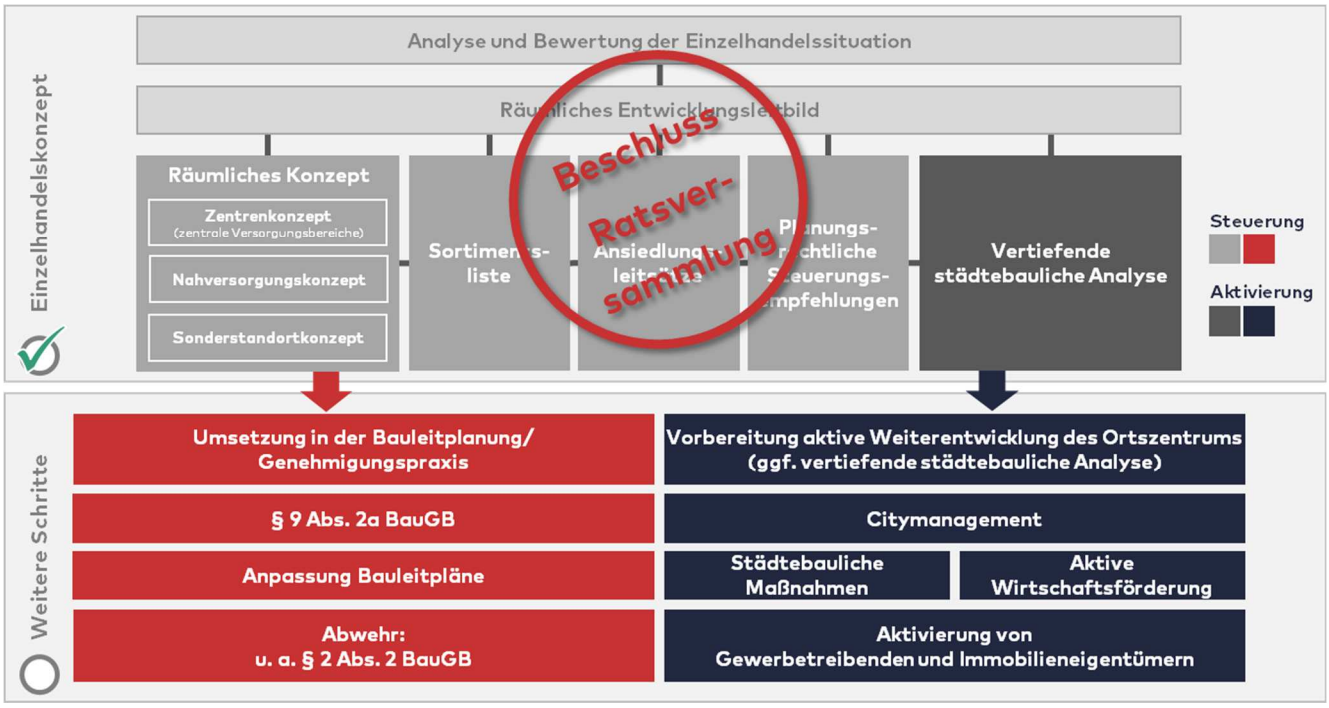


Abbildung 38: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet

zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten sowie dem Online-Handel positionieren sollte.

In Anbetracht der bestehenden Strukturen und Handlungserfordernisse ergibt sich zukünftig die Chance zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Kitzingen mit besonderem Fokus auf das Innenstadtzentrum. Hierzu sie auch auf den eigenständigen Bericht der Innenstadtprofilierung können im Bericht *„Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen – Innenstadtprofilierung"* verwiesen. Trotz der aktuell in großen Teilen soliden Ausgangslage des Kitzinger Innenstadtzentrums ergibt sich vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels, den fortlaufenden Auswirkungen der Coronapandemie und des Ukraine-Krieges ein Handlungsbedarf, um die Einzelhandelslagen und den historischen Altstadtkern in Kitzingen nachhaltig zu stärken. Um das Innenstadtzentrum aus Einzelhandelssicht zukunftsfähig aufstellen zu können, gilt es, die Erkenntnisse und Profilierungsmaßnahmen, welche im Rahmen der Innenstadtprofilierung erarbeitet wurden, anzugehen. Besonders wichtige Themen sind hierbei die Lesbarkeit der Innenstadt durch klare Wegeführungen, Beschilderungen und die Stärkung der Eingangssituationen zu erhöhen, wie auch die Aufenthaltsqualität – insbesondere an Platzsituationen – zu stärken. Weitere wichtige Ziele sind, Nachnutzungen für (prägende) Leerstände, Potenzialflächen in der Innenstadt zu nutzen (ggf. auch durch innovative Konzepte) und Trading-Down-Tendenzen in der Kitzinger Innenstadt aktiv entgegenzuwirken (z. B. durch ein Vergnügungsstättenkonzept). Eine wesentliche lageübergreifende Zielstellung ist zudem, einen Rundlauf durch das Zentrum zu schaffen, wofür es insbesondere einer Aufwertung der Oberen Kirchgasse bedarf.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel wie auch im Kontext der angestrebten Entwicklung der Marshall Heights ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – sowie im Zuge einer Evaluierung des Einzelhandelskonzepts 2022 zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.) (2022): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554. Fürth.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2021): Retail Real Estate Report Germany 2021/2022. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Online-Monitor 2021. Berlin.

IfH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

Stadt + Handel (Hrsg.) (2022): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen. Innenstadtprofilierung. Karlsruhe.

Stadt + Handel (Hrsg.) (2012): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen. Dortmund.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): statistik.bayern.de

Bürgerinfo Kitzingen (Hrsg.): buergerinfo.kitzingen.info

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	11
Abbildung 2:	Zentralörtliche Funktion Kitzingens	15
Abbildung 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Kitzingen. und Umgebung	18
Abbildung 4:	Einzugsgebiet der Stadt Kitzingen	19
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand in Kitzingen nach Warengruppen	20
Abbildung 6:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Kitzingen	25
Abbildung 7:	Standortbereich Dekanatszentrum	29
Abbildung 8:	Standortbereich Schwalbenhof	30
Abbildung 9:	Räumliche Nahversorgungssituation von Kitzingen	41
Abbildung 10:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt	44
Abbildung 11:	Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive	51
Abbildung 12:	Einwohnerprognose für Kitzingen	52
Abbildung 13:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland	53
Abbildung 14:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	54
Abbildung 15:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	55
Abbildung 16:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)	56
Abbildung 17:	Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsperspektive	57
Abbildung 18:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kitzingen	63
Abbildung 19:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)	65
Abbildung 20:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	68
Abbildung 21:	Abgrenzung ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen 2022	71
Abbildung 22:	Potenzialflächen im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen	75
Abbildung 23:	Bewertung des Nahversorgungsstandortes Dagmar-Voßkühler-Straße	82
Abbildung 24:	Bewertung des Nahversorgungsstandortes Königsberger Straße	83
Abbildung 25:	Bewertung des Nahversorgungsstandortes Böhmerwaldstraße	84

Abbildung 26: Bewertung des Nahversorgungsstandortes Wörthstraße 85
Abbildung 27: Bewertung des Nahversorgungsstandortes Johann-Adam-Kleinschroth-Straße 86
Abbildung 28: Zukünftige Zentren- und Standortstruktur in Kitzingen..... 87
Abbildung 29: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 88
Abbildung 30: Nahversorgungssituation durch Realisierung Planvorhaben Marshall Heights 92
Abbildung 31: Sonderstandorte in Kitzingen (EHK Kitzingen 2012) 96
Abbildung 32: Sonderstandort E-Center 96
Abbildung 33: Sonderstandort GE August-Gauer-Straße..... 97
Abbildung 34: Sonderstandort Am Dreistock 98
Abbildung 35: Standortbereich GE Goldberg 99
Abbildung 36: Standortbereich Schwarzacher Straße Ost 100
Abbildung 37: Zielperspektiven der Sonderstandorte in Kitzingen 101
Abbildung 38: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik 111

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen	12
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Kitzingen	16
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen im Landkreis Kitzingen	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen	17
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Kitzingen	20
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kitzingen	23
Tabelle 7:	Bewertung der Entwicklung im Zuge der Fortschreibung – Relevante Kennwerte im Vergleich	26
Tabelle 8:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kitzingen	43
Tabelle 9:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kitzingen	45
Tabelle 10:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Kitzingen	58
Tabelle 11:	Verkaufsflächenpotenziale für 2026	59
Tabelle 12:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung	71
Tabelle 13:	Bewertung der Entwicklung – Betriebsanzahl nach Warengruppe	72
Tabelle 14:	Bewertung der Entwicklung – Verkaufsflächen nach Warengruppe	74
Tabelle 15:	Einwohner und Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel der Kitzinger Innenstadt	77
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Kitzingen (Kurzfassung)	104

Abkürzungsverzeichnis

a. n. g.	anderweitig nicht genannt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGF	Bruttogeschossfläche
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
siL	städtebaulich integrierte Lage
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Anhang

Anhang 1: Sortimentsliste für die Stadt Kitzingen (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 46.51	Einzelhandel mit Bettwaren
Briefmarken/Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen, u. Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Elektrokleingeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.51 47.53	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kinderwagen	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerie	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	Aus 47.78.9 Aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren, Kosmetik	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
Boote	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Boote)
Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelzubehör)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit Antiquitäten)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (draus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
	aus 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Einzelhandel a.n.g.	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a.n.g.)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
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 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