Fort-schreibung

Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen

Information Stadtrat| 20.10.2022 | Alte Synagoge

Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.

STADT+HANDEL

bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber

Einzelhandel und Stadtentwicklung

Markt- und Standortanalysen

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Stadtmarketing und Citymanagement

Team: rd. 80 Mitarbeiter

Raum- und Stadtplaner	(Wirtschafts-) geografen	Sozial- und Kultur-wissenschaftler	Handelsimmobilien-kaufleute	Fachbezogene Kooperationen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Konzeptbausteine

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die Rolle des Einzelhandelskonzeptes

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

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

Tagesordnung

1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
2) Zentraler Versorgungsbereich
3) Nahversorgungskonzept
4) Sonderstandortkonzept
5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze
6) Ausblick

Einzugsgebiet

Einzugsgebiet von Kitzingen

Einzugsgebiet

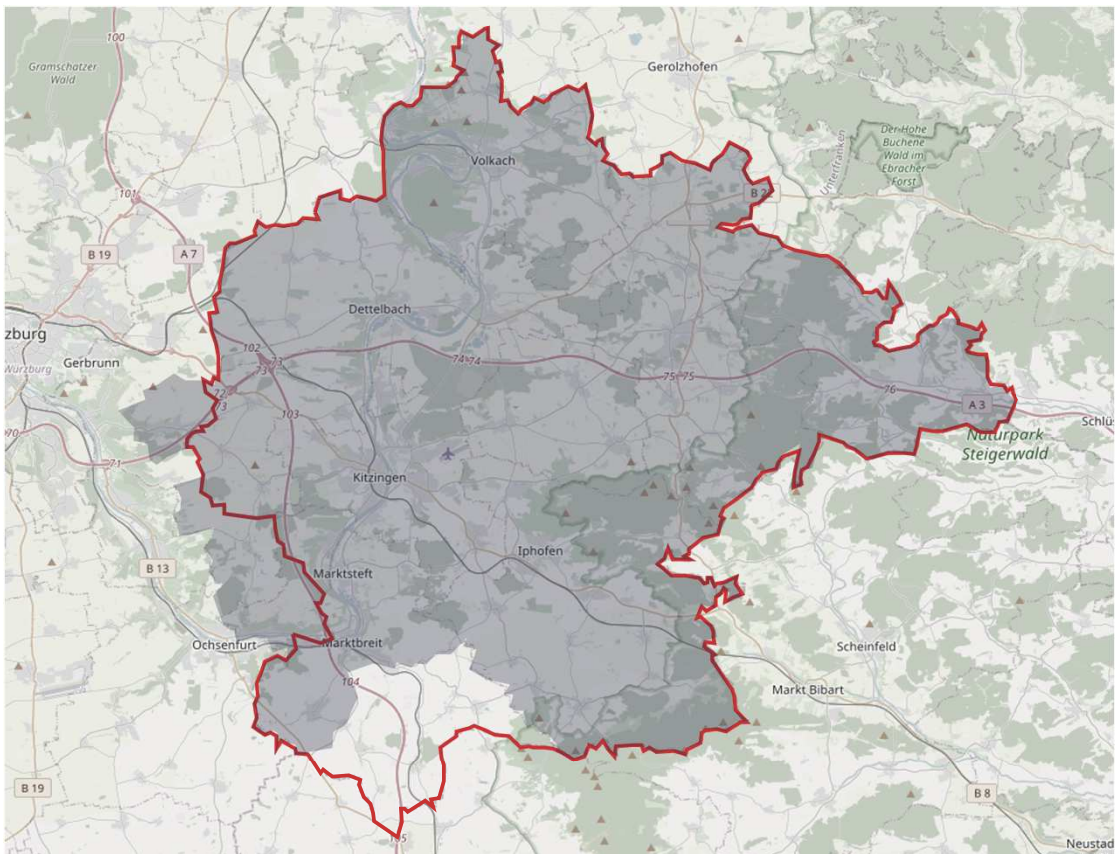
Einzugsgebiet

Administrative Grenzen

Landkreis Kitzingen

Einwohner im Einzugsgebiet:
rd. 93.000

Kaufkraft im Einzugsgebiet:
rd. 680 Mio.



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL., EW: Statistisches Landesamt Bayern 30.09.2021, Kaufkraftdaten: IFH 2021

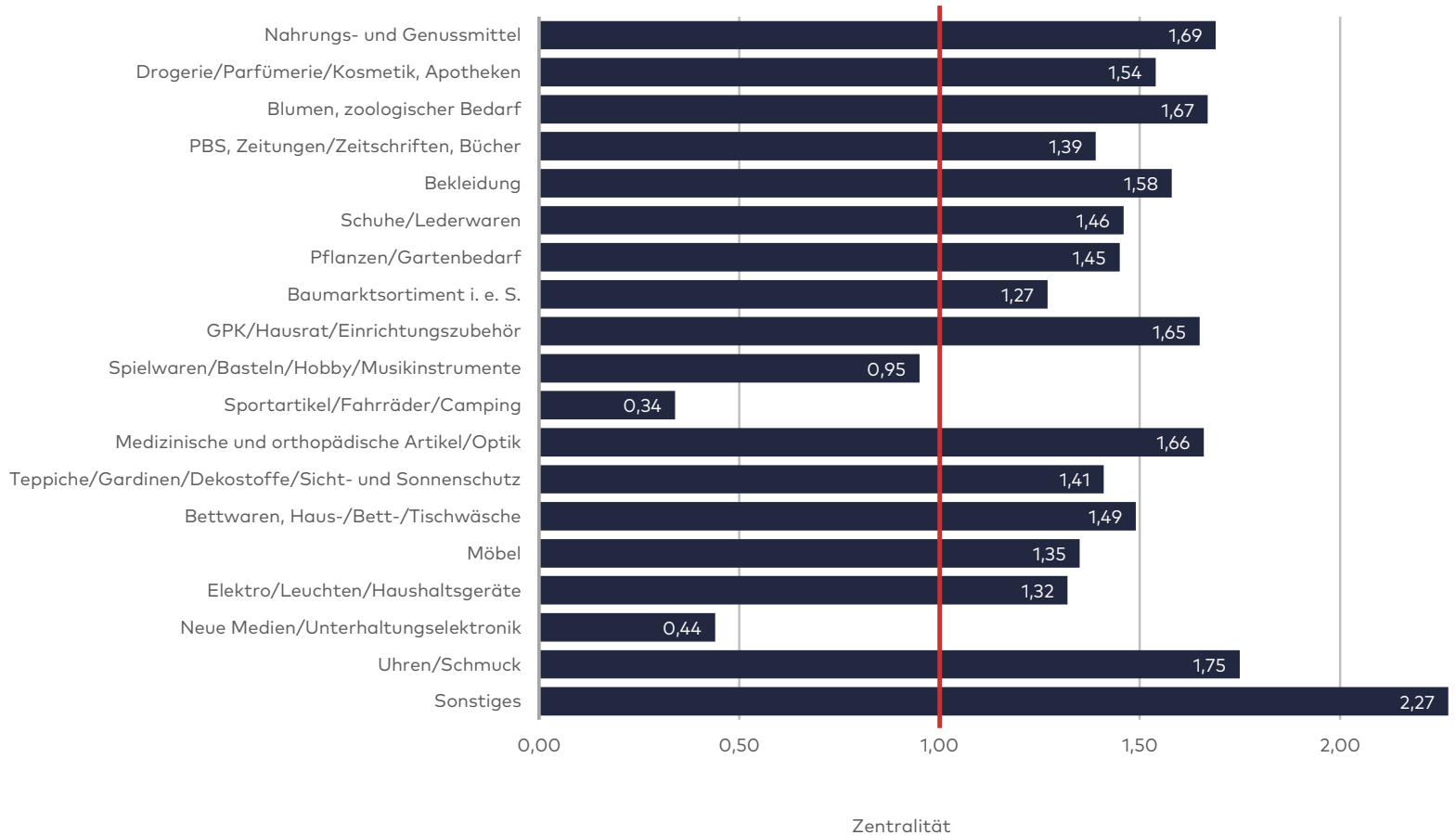
Umsatz und Zentralität

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.

Umsatz und Zentralität

Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Kitzingen



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Bewertung der Entwicklung seit 2012

Gesamtstädtische Kennwerte

Strukturdaten	2012	2021	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	20.450	23.711	+ 3.261	
Anzahl der Betriebe	245	182	- 26 %	
Gesamtverkaufsfläche in 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	**176**	**144**	**-32**	

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

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven

Handlungsperspektiven bis 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	☐	☐	☐	☐

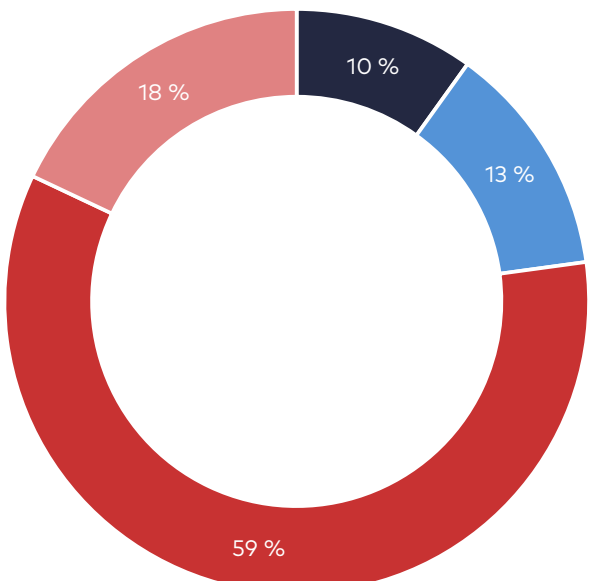
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

Tagesordnung

1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
2) Zentraler Versorgungsbereich
3) Nahversorgungskonzept
4) Sonderstandortkonzept
5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze
6) Ausblick

ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen

Städtebauliche Analyse



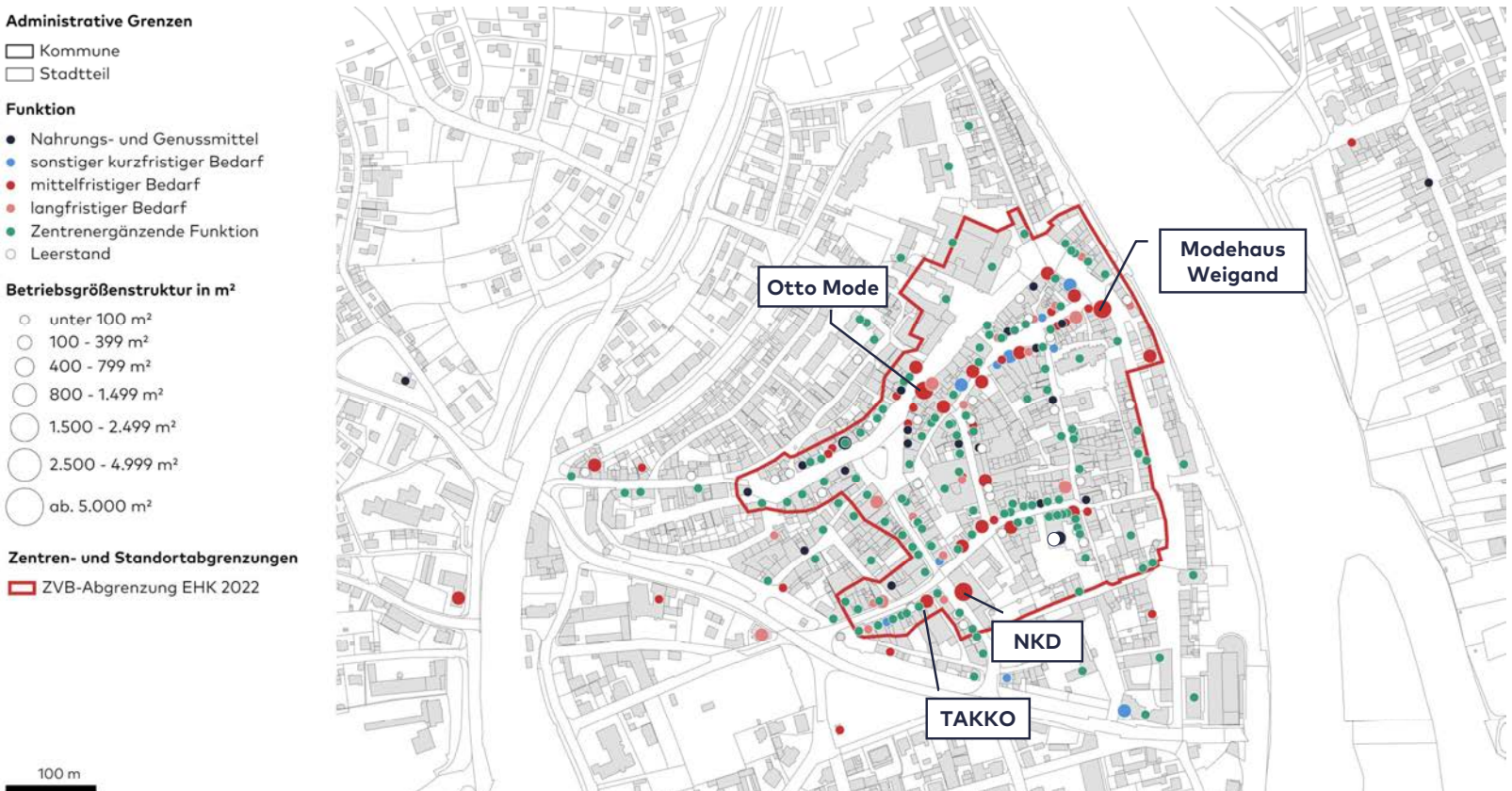
Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	88	44 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	**9.800**	**15 %**
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	29	64 %
Zentrenergänzende Funktionen	135	-

Vergleichsdaten	2012	2021	Entwicklung	
Anzahl der Betriebe	131	88	**- 33 %**	
Gesamtverkaufsfläche in m²	13.840	9.800	**- 29 %**	
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,68	0,41	- 0,27	
Leerstände	42	29	**- 31 %**	
Zentrenergänzende Funktionen	135	135	-	

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

ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag



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

Erläuterung

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

Entwicklungsziele

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

Gastronomieanalyse

Gastronomietypen in der Kitzinger Innenstadt

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

Funktionsstruktur Gastronomie

Gastroszene der Kitzinger Innenstadt

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

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

■ vorhanden

□ nicht vorhanden

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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021.

Funktionsstruktur Gastronomie

Gastroszene der Kitzinger Innenstadt

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

- Abendliche Frequentierung von Innenstadtlagen durch Schankwirtschaften, Resto-Bars und Unterhaltungsgastronomie
- Aktuell geringes Angebot an Schankwirtschaften und Unterhaltungsgastronomie
- Empfehlungen:
  - Ansiedelung zusätzlicher Betriebstypen
  - Ansiedelung preisorientierter und hochwertiger Betriebe

■ vorhanden

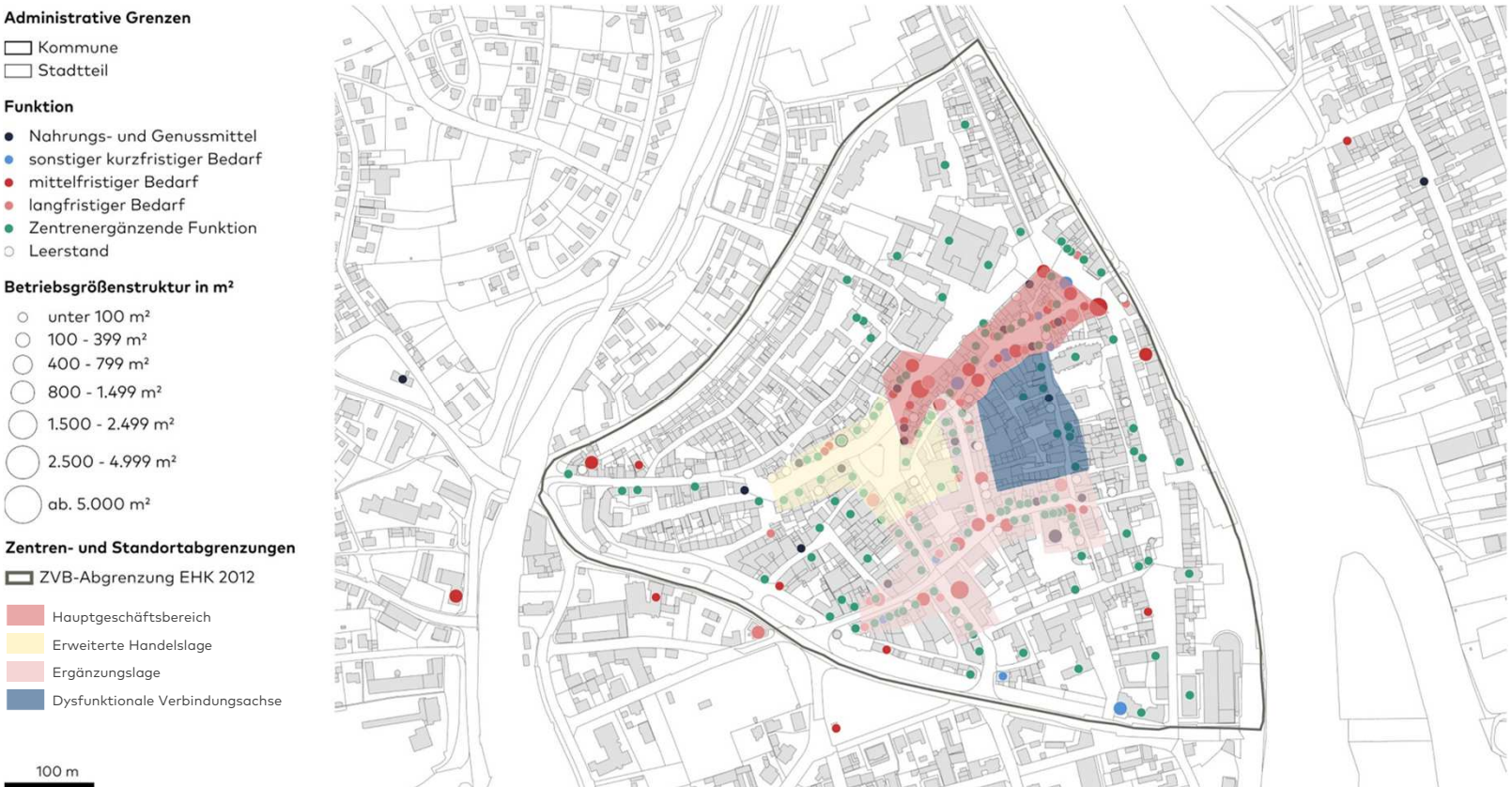
☐ nicht vorhanden

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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021

Haupt- und Nebenlagen des ZVB Innenstadt

Innenstadtprofilierung



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

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

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

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

Dysfunktionale Verbindungsachse
- Nahezu kein Einzelhandelsbesatz
- Geringer Anteil ZEF
- Leerstandsproblematik

Innenstadtprofilierung

Lagespezifische Empfehlungen - Zusammenfassung

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

Erweiterte Handelslage
- Nebenlage des zentralen Versorgungsbereiches, grenzt an Hauptgeschäftsbereich an
- Minderung des Einkaufserlebnis durch hohe Verkehrsbelastung, fehlender städtebaulicher Zusammenhalt sowie unklare Wegeführung/Eingangssituationen, Trading-Down-Tendenzen erkennbar
- **Zielperspektive:** Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verdeutlichung der Wegeführung, Konzentration des Angebotes auf Schweizergasse und Luitpoldstraße, frequenzgenerierende ZEF zur Belebung der Lage

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

Dysfunktionale Entwicklungsachse
- Potenzialflächen durch Aktivierung von bestehenden Leerständen
- Potenzielle Passantenfrequenzen durch räumliche Nähe zum Hauptgeschäftsbereich
- **Zielperspektive :** Punktuelle Ansiedlung von Einzelhandel und weiteren Nutzungen zur Schaffung einer Verbindungsachse zwischen Marktstraße und Ritterstraße und damit zur Vollendung eines Innenstadtrundlaufs, städtebauliche Aufwertung dringend notwendig

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Tagesordnung

1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
2) Zentraler Versorgungsbereich
3) Nahversorgungskonzept
4) Sonderstandortkonzept
5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze
6) Ausblick

Nahversorgungsanalyse

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kitzingen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Hauptwohnsitz, 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/SB-Warenhaus 3x Lebensmittelsupermarkt 7x Lebensmitteldiscounter 2x Getränkemarkt 49x sonstige Lebensmittelgeschäfte	1x Drogeriefachmarkt 9x sonstige Drogeriewarengeschäfte*
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

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

Nahversorgungsstandorte

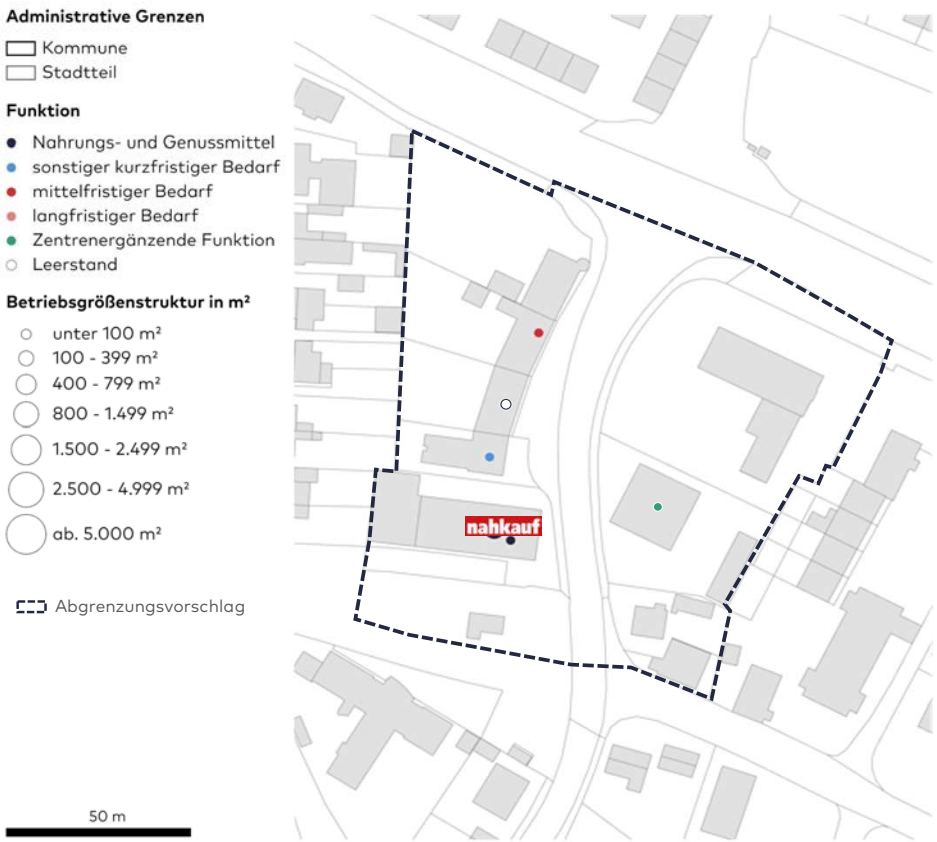
Kriterien für Nahversorgungsstandorte*

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

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

Nahversorgungskonzept

Standortbewertung NVS Königsberger Straße



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

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

- Nahversorgungsfunktion im vollsortimentierten Bereich für den Stadtteil Siedlung

Entwicklungsziele:

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

Nahversorgungskonzept

Standortbewertung NVS Wörthstraße

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

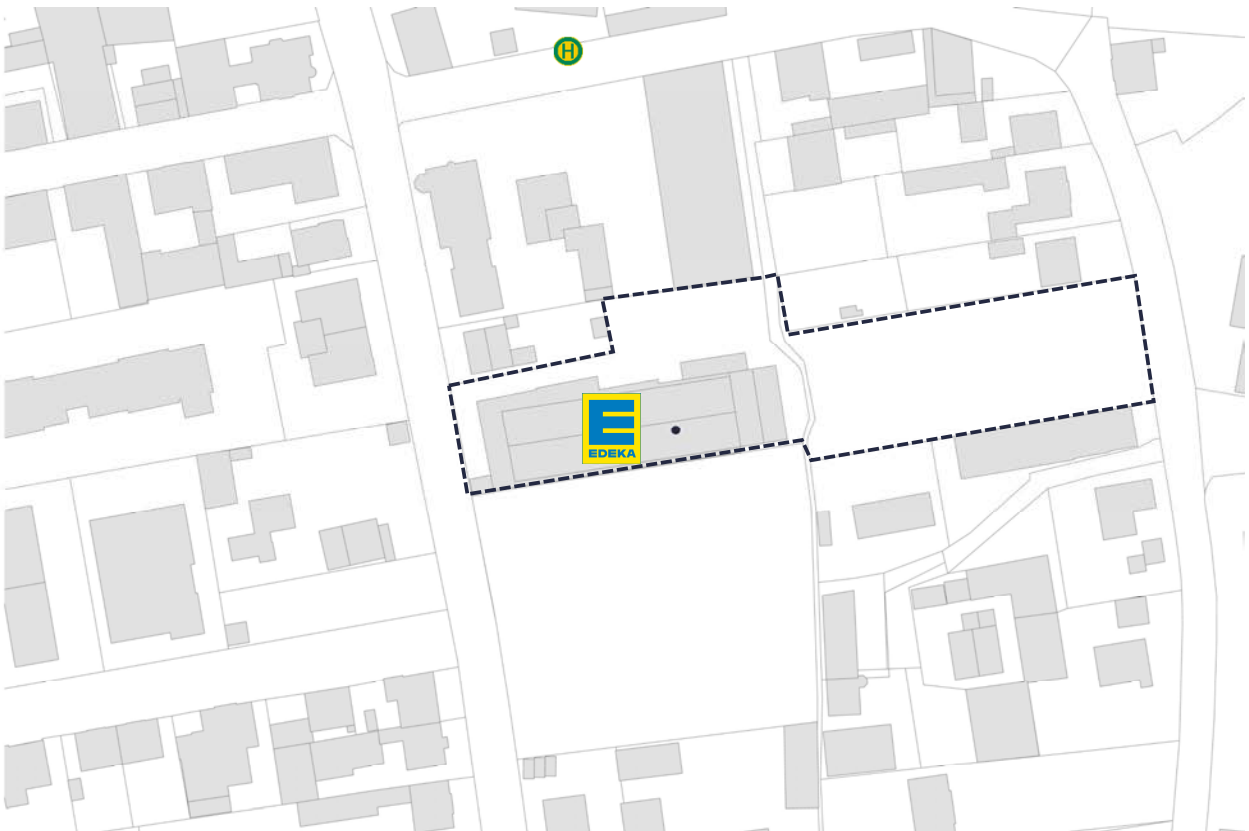
Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

25 m



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

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

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

Nahversorgungskonzept

Standortbewertung NVS Johann-Adam-Kleinschroth-Straße

Administrative Grenzen

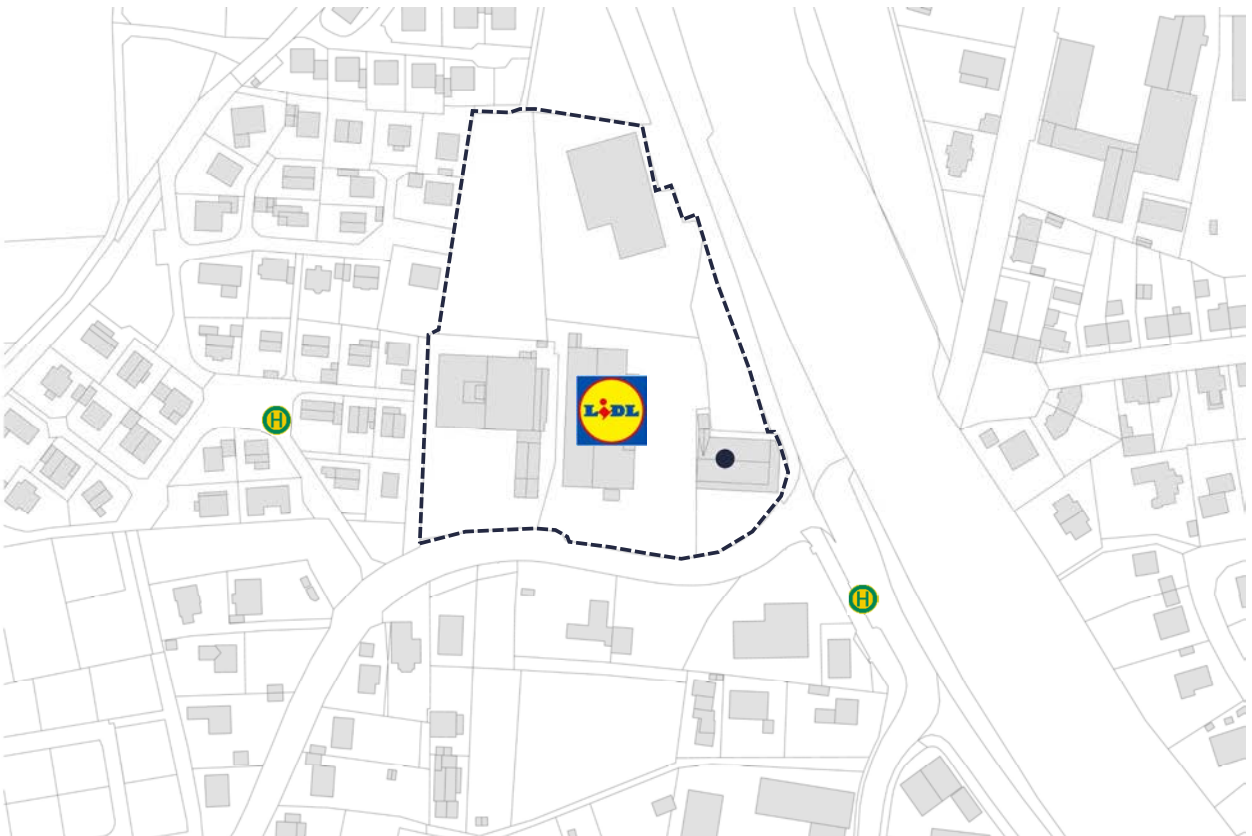
- Kommune
- Stadtteil

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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



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

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

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

Nahversorgungskonzept

Standortbewertung NVS Dagmar Voßkühler Straße

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

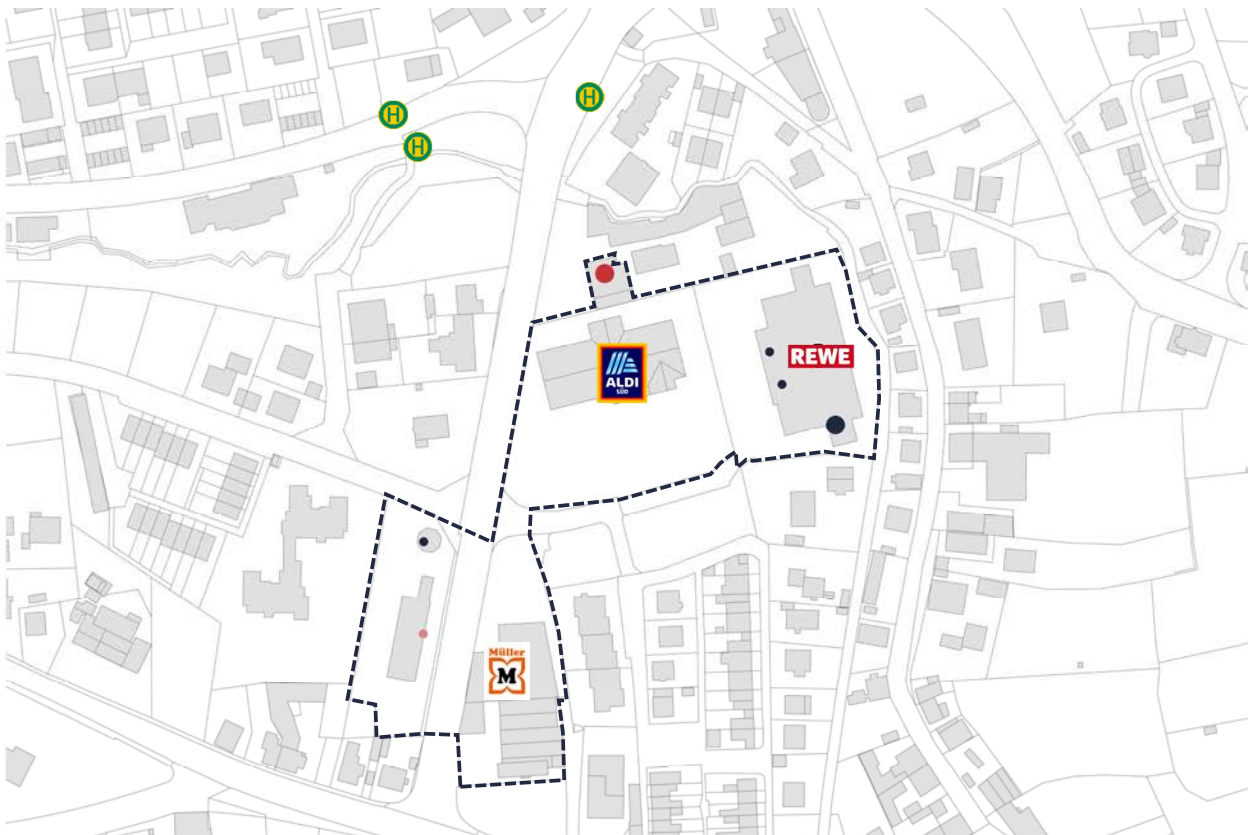
Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Abgrenzungsvorschlag



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

Entwicklungsziele:

Sicherung der Bestandsstrukturen

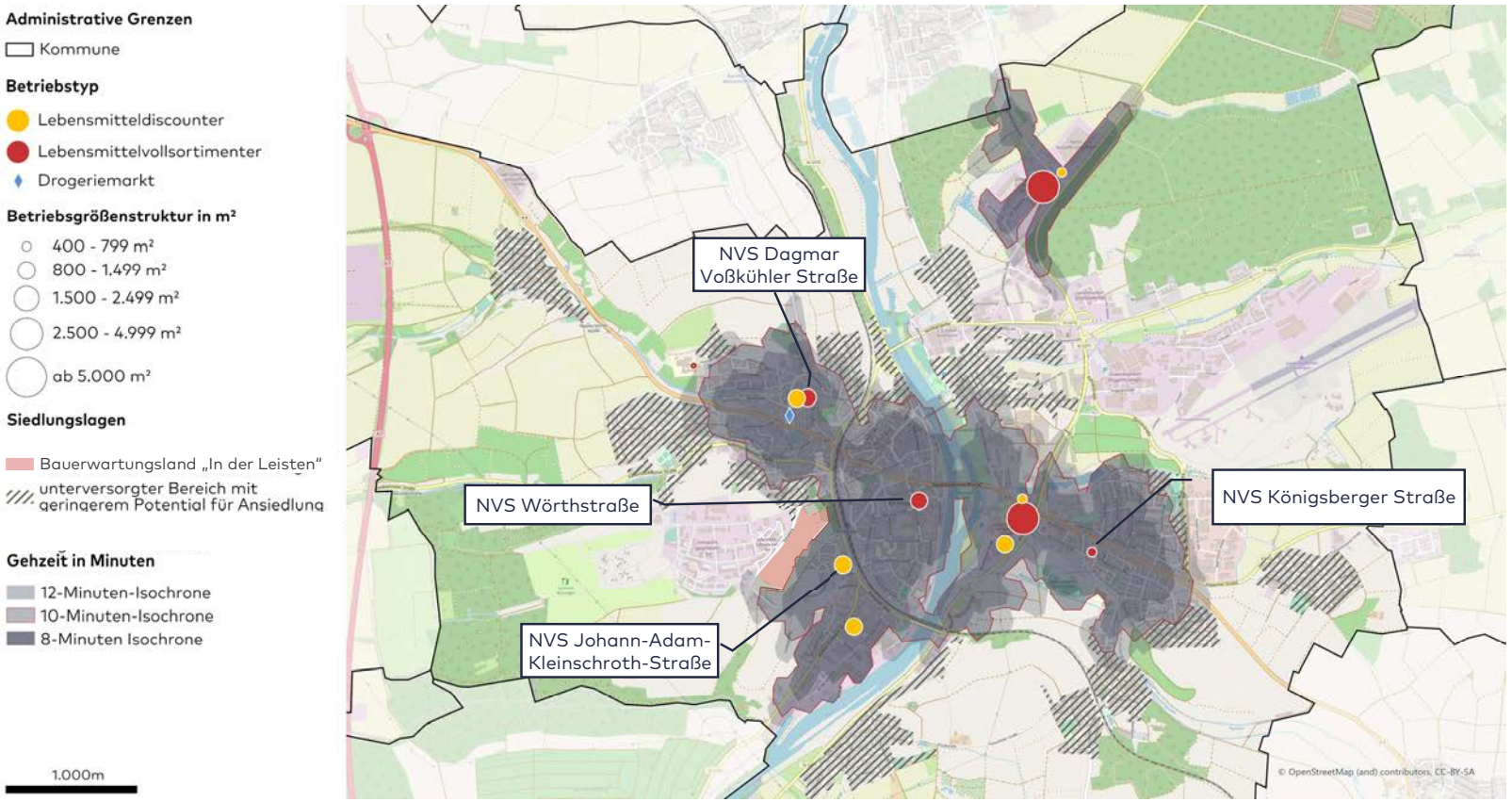
Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriemarktes, um der Versorgungsfunktion für den nordwestlichen Siedlungsbereich gerecht zu werden, Erweiterung der Verkaufsfläche

Entwicklungsperspektive nur gegeben, sofern keine Verlagerung der Betriebe in die Marshall Heights erfolgt

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

Nahversorgungskonzept

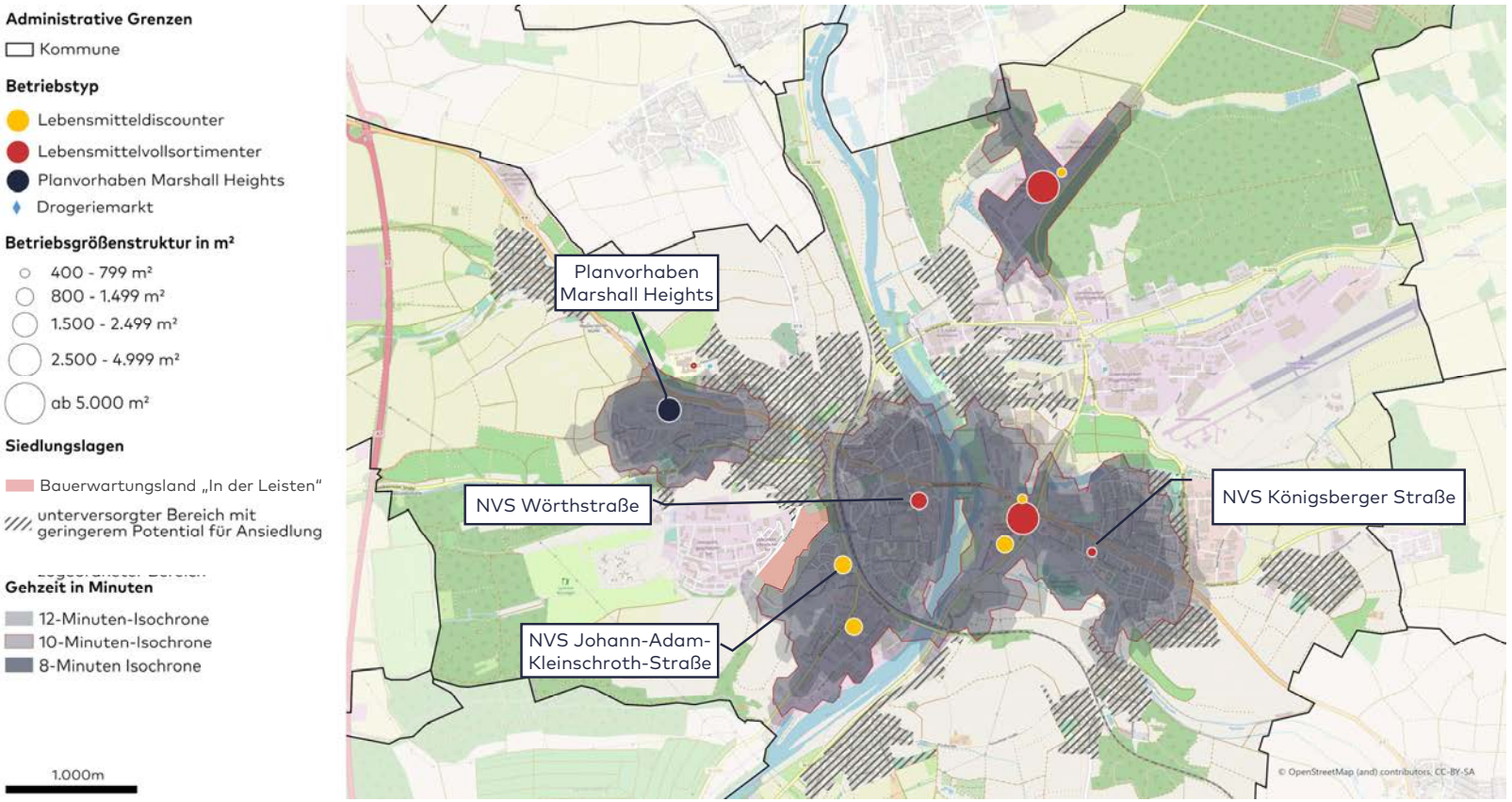
Nahversorgungsstandorte



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * u. a. ethnische Supermärkte, Biomärkte, Dorfläden.

Nahversorgungskonzept

Potenzieller NVS/NVZ Marshall Heights

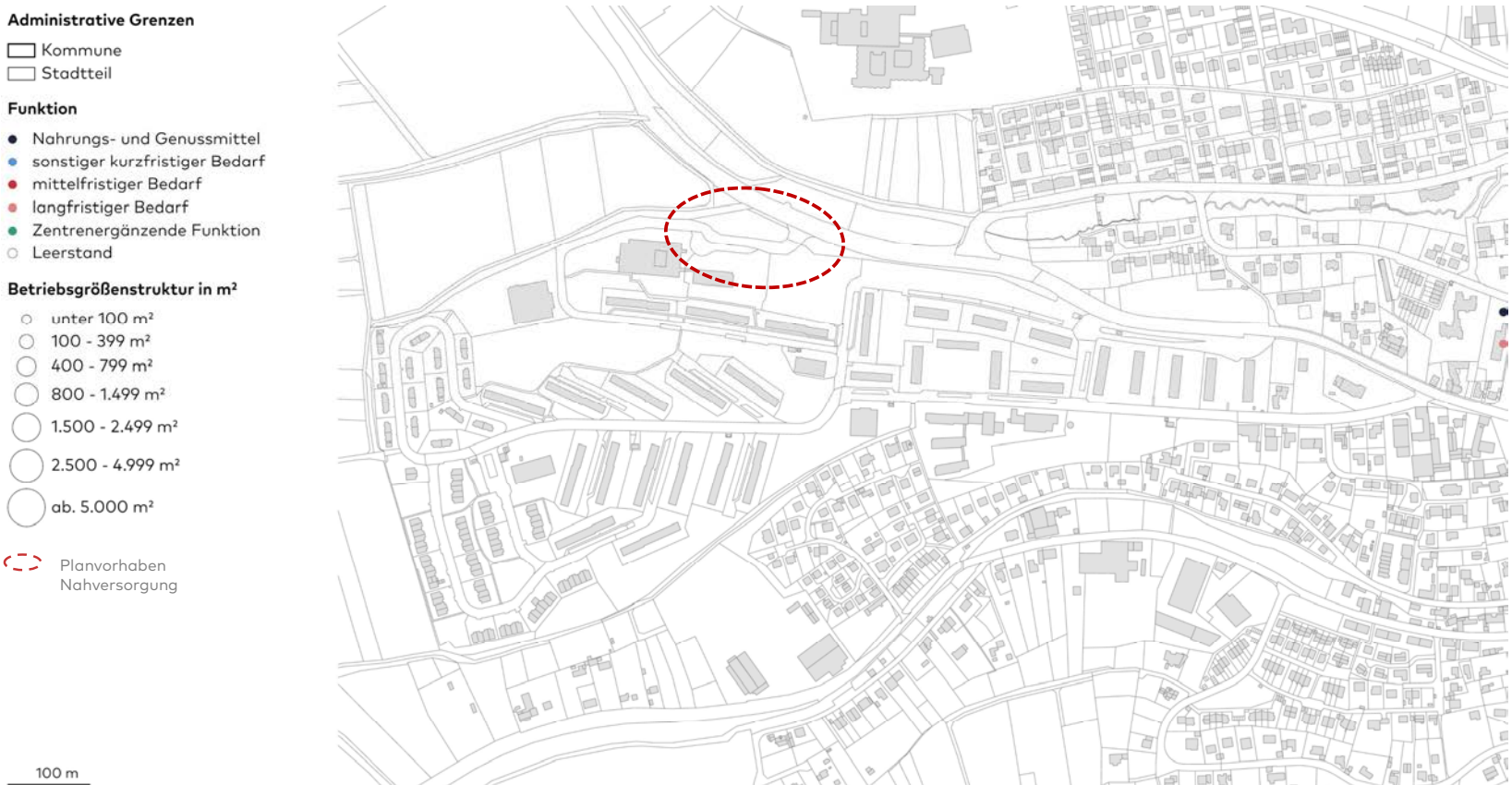


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * u. a. ethnische Supermärkte, Biomärkte, Dorfläden.

Konsequenzen

- Betriebe NVS Dagmar-Voßkühler-Straße bei Umsetzung nicht mehr betriebswirtschaftlich tragfähig
- Nahversorgungslücke für 3.500 EW im Bereich Dagmar-Voßkühler-Straße
- Zusätzlicher ‚Versorgungs'-Verkehr auf der B 8
- Herausfordernde Projektentwicklung: Verkehr (voraussichtlich Ausbau Kreuzungsbereich Marshall Heights), Topografie
- hohe Erschließungskosten

Potenzieller NVS/NVZ Marshall Heights



Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Informationsgrundlage Bürgerinfoportal der Stadt Kitzingen, Kartengrundlage Stadt Kitzingen

Planvorhaben

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

Potenzialanalyse Versorgungsbereich Marshall Heights

- 600 m² Vollsortimenter
- 300 m² Discounter
- 250 m² Biomarkt
- 200 m² Getränkemarkt
- **1.350 m² GVKF**

Planvorhaben Marshall Heights

Conclusio

- Das Vorhaben ist in der aktuellen Planung in Bezug auf eine Nahversorgung deutlich überdimensioniert
- Die Kaufkraft der Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich reicht nicht aus, um die Flächenleistungen der geplanten Betriebe zu erreichen
- Das Vorhaben ist somit **nicht auf die Nahversorgung der Marshall Heights ausgelegt**

Optionen

1. Umsetzung Planungen Marshall Heights + Aufgabe NVS Dagmar-Voßkühler-Straße
2. Nahversorgung Marshall Heights (Discounter max. 1.200 m² VKF, Supermarkt max. 1.500 m² VKF) + Auswirkungsanalyse für NVS Dagmar-Voßkühler-Straße
3. Modernisierung des NVS Dagmar-Voßkühler-Straße + Verwerfen Planungen Marshall Heights

Nahversorgungskonzept

Empfehlungen zur Nahversorgung in Kitzingen

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den Zentralen Versorgungsbereich

Ziel 2: Bestehende Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

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

Sonstige Empfehlungen

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

Prüfschema zur standortgerechten Dimensionierung

Hintergrund und Zielstellung

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

Nahversorgungskonzept

Prüfkriterien der standortgerechten Dimensionierung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Tagesordnung

1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
2) Zentraler Versorgungsbereich
3) Nahversorgungskonzept
4) Sonderstandortkonzept
5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze
6) Ausblick

Sonderstandortkonzept

Sonderstandorte in Kitzingen (EHK 2012)

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

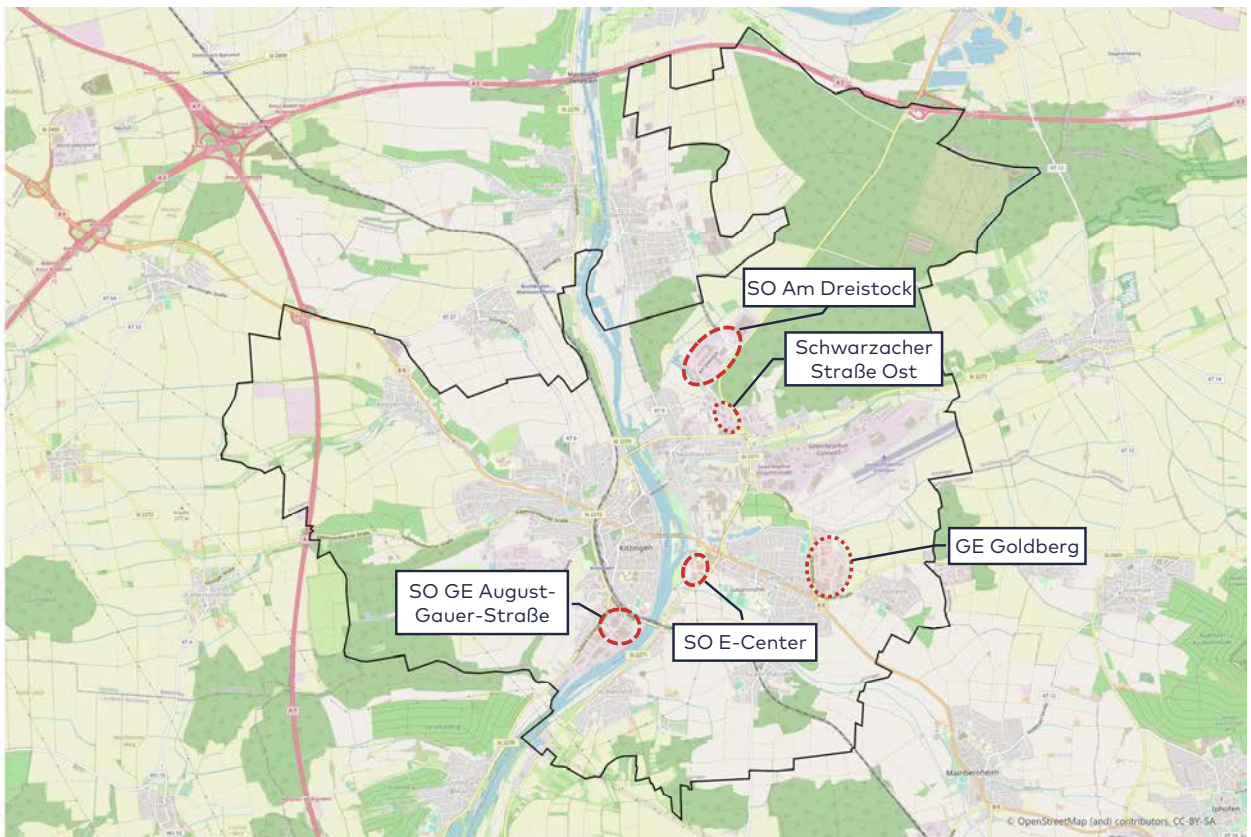
Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

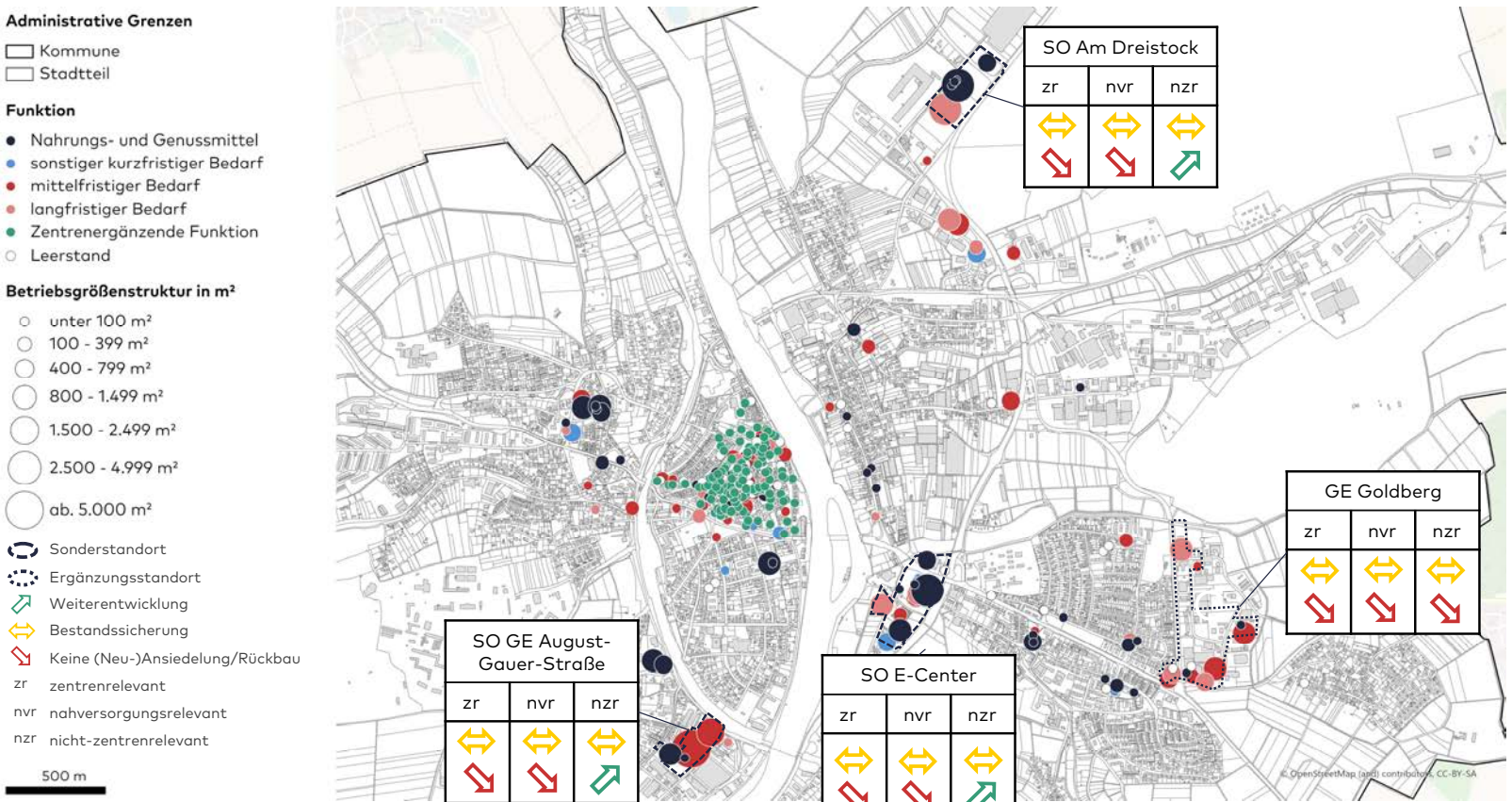
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

1.000 m



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

Zielperspektiven der ergänzenden Standortbereiche



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

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

Tagesordnung

1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
2) Zentraler Versorgungsbereich
3) Nahversorgungskonzept
4) Sonderstandortkonzept
5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze
6) Ausblick

Sortimentsliste

Veränderungen gegenüber EHK 2012

- Sortimentsliste nach Altkonzept ist plausibel und bewährt
- Dennoch gezielte Überprüfung bestimmter Sortimente
- Empfohlene Veränderungen:
  - Neu ausgewiesen wird Parfümerie als alleinstehendes Sortiment, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste den konzeptionellen Zielstellungen anzupassen (Parfümerie zentrenrelevant; Drogeriewaren und Kosmetik weiterhin als zentren- und nahversorgungsrelevant)
  - Zusammenlegen der Sortimente Computer (PC-Hardware und –Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikationsartikel sowie Unterhaltungselektronik in ein Sortiment
    Neue Medien/Unterhaltungselektronik
  - Motorrad-Zubehör wird dem Sortiment KFZ-Zubehör zugeordnet

Sortimentsliste

Fortschreibung der „Kitzinger Liste“

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
Computer (PC-Hardware und Software)		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Elektrokleingeräte		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Glas/Porzellan/Keramik		Lampen/Leuchten
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Haushaltswaren (Hausrat)		Pflanzen/Samen
Heimtextilien/Gardinen		Teppiche (ohne Teppichböden)
Kinderwagen		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Einzelhandel a.n.g.
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Parfümerie		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

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

Steuerungsleitsätze

1) **Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den Zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.**

2) **Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung nachfolgend auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.**

3) **Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die Sonderstandorte konzentriert werden.**

4) **Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.**

5) **Handwerkerprivileg**

Tagesordnung

1) Bestandsanalyse Gesamtstadt
2) Zentraler Versorgungsbereich
3) Nahversorgungskonzept
4) Sonderstandortkonzept
5) Sortimentsliste + Steuerungsleitsätze
6) Ausblick

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

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 49
Fax +49 40 53 30 96 47

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

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