

Stadt+Handel · Beiertheimer Allee 22 · 76137 Karlsruhe

Stadt Kitzingen
Sachgebiet Stadtplanung
Kaiserstr. 13/15
97318 Kitzingen

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

Geschäftsführung
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhler

Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-
nummer HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

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

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

STELLUNGNAHME

**KITZINGEN, Vorhaben Einzelhandelszentrum Marshall Heights 2024 | hier:
Stellungnahme Auswirkungen Action auf den ZVB Innenstadtzentrum (255495)**

Karlsruhe, den 12.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des geplanten Einzelhandelsvorhabens „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“, das durch die Projektentwicklungsfirma Riedel Bau realisiert werden soll, wird mangels Mietinteressenten entgegen den ursprünglichen Planungen im Vorhaben kein Bio-Markt angesiedelt. Als Ersatz soll auf der ursprünglichen Bio-Markt-Ladenfläche ein Non-Food-Discounter des Betreibers Action sowie eine Tierfachmarkt angesiedelt werden. Die Betriebe REWE (Verlagerungsvorhaben), ALDI Süd (Verlagerungsvorhaben), dm (Neuan-siedlung) und eine Apotheke sind weiterhin Bestandteil des Vorhabens.

Der Tierfachmarkt (geplante VKF ca. 400 - 500 m²) weist mit dem Sortiment Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere ein gemäß Sortimentsliste des EHK Kitzingen 2023¹ nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf. Somit sind durch diesen a priori keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen zu erwarten.

Der Non-Food-Discounter Action (geplante VKF ca. 700 - 800 m²) weist durch seine Multisortimentsgestaltung eine Mischung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf. Bedingt durch das wechselnde Sortimentsangebot schwankt der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Jahresverlauf zwischen 320 und 560 m² VKF.

In diesem Kontext benötigen Sie eine Verträglichkeitsabschätzung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen. Die Bewertung des Vorhabens und dessen Auswirkungen wird wie folgt vorgenommen:

- Kurzbeschreibung des Vorhabens und des Vorhabenstandortes

¹ Stadt + Handel (2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen, Karlsruhe. Beschlossen durch den Stadtrat Kitzingen am 23. März 2023. Im Folgendem abgekürzt als **EHK Kitzingen 2023**.

- Sortimente und Verkaufsflächen Action – Identifikation der prägenden und damit bewertungsrelevanten Sortimente
- Umsatzannahme für Action und die bewertungsrelevanten Sortimente
- Einordnung der Verkaufsflächen und Umsätze der bewertungsrelevanten Sortimente in die Bestandsstrukturen in Kitzingen (Abschätzung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen)
- Abschließende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen von Action auf den ZVB Innenstadtzentrum

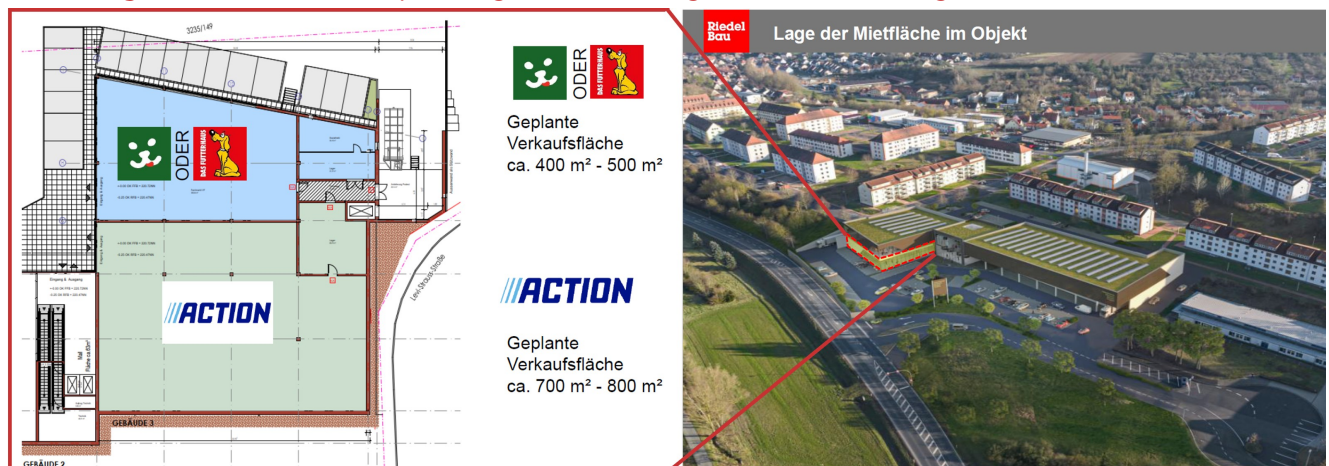
BESCHREIBUNG DES VORHABENS

KURZBESCHREIBUNG MARSHALL HEIGHTS UND VERORTUNG ACTION

Im Rahmen des geplanten Einzelhandelsvorhabens „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ wird mangels Mietinteressenten entgegen den ursprünglichen Planungen kein Bio-Markt angesiedelt. Als Ersatz soll auf der Bio-Markt-Ladenfläche ein Non-Food-Discounter des Betreibers Action sowie eine Tierfachmarkt angesiedelt werden. Die Betriebe REWE, ALDI Süd, dm und eine Apotheke sind weiterhin Bestandteil des Vorhabens.

Die Ladenfläche befindet sich im östlichen Bereich des Untergeschosses des Planvorhabens und wird ebenerdig von der Parkplatzfläche (auf Straßenebene der B 8) erschlossen. Auf dieser Ebene des Planvorhabens sind auch der Lebensmitteldiscounter ALDI Süd sowie direkt benachbart zu Action der Tierfachmarkt geplant. Die Erschließung in Obergeschoss (REWE, dm, Apotheke) erfolgt über eine Rolltreppe sowie eine Liftanlage.

Abbildung 1: Vorhabenplanung Marshall Heights und Verortung Action



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel auf Basis Riedel Bau (2024-11-19); Präsentation Nahversorgungszentrum Marshall Heights.

KURZEINORDNUNG MARSHALL HEIGHTS INS EHK KITZINGEN 2023

„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. ... zur Nahversorgung des neuen Stadtteils [ist] die Realisierung eines sog. „Einzelhandelszentrums“ in der Levi-Strauß-Straße 11 und 13 ...“ geplant (s. EHK Kitzingen 2023, S. 90).

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Kitzingen 2023 aktuell in einem konzeptionell noch nicht gefassten Standort, soll jedoch perspektivisch als neuer Nahversorgungsstandort als Ersatz für den dann aufzugebenden Nahversorgungsstandort Dagmar-Voßkühler-Straße ausgewiesen werden (vgl. EHK Kitzingen 2023, S. 91-93).

SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN DES ACTION-MARKTES

Action weist als Multisortimenter regelmäßig wechselnde Angebote in verschiedenen Sortimentsbereichen auf, so dass es im Jahresverlauf immer wieder zu differenten Sortimentsschwerpunkten kommt. Entsprechend flexibel stellen sich die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenanteile von Action-Märkten dar. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird für die Darstellung der Verkaufsflächen und der nachfolgenden Einordnung des Action-Marktes eine Pool-Lösung veranschlagt. Demnach werden die Sortimente des Vorhabens in ihrer jeweils möglichen Maximalausprägung dargestellt und betrachtet. In Summe übersteigen somit die veranschlagten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen die avisierte GVKF von max. 800 m². Eine gleichzeitige Ausnutzung aller maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen ist somit ausgeschlossen. Im Sinne der Aufgabenstellung erfolgt im Rahmen der hier vorliegenden Stellungnahme zudem nur eine Darstellung der zentrenrelevanten Sortimente.

Nach diesem methodischen Ansatz stellt sich das Flächenprogramm des Action wie in Tabelle 1 ersichtlich dar, dabei sind die bewertungsrelevanten Sortimentsbereiche (s. nachstehende Erläuterungen) **fett markiert** hervorgehoben. Anhand des Flächenprogramms lassen sich gewisse Angebotschwerpunkte (VKF-Anteil 15 % bzw. höher) in den Sortimentsbereichen **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Drogeriewaren** sowie nachgeordnet **Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren** und **Basteln/Hobby/Bürobedarf** ableiten – diese stellen die hier **bewertungsrelevanten Sortimentsbereiche** dar.

Tabelle 1: Maximale Sortiments- und Verkaufsflächenausprägung Action-Markt

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	Maximaler VKF-Anteil in %	Maximale VKF in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	15	120
Drogeriewaren	25	200
Bekleidung	15	120
Schuhe/Lederwaren	15	120
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	30	240
Spielwaren	10	80
Basteln/Hobby/Bürobedarf	15	120
Sportartikel	10	80
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	10	80
Elektro/Haushaltsgeräte	10	80
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	10	80
Maximale GESAMT-VKF *		800

Quelle: VKF: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Sortimentsliste Action 2023 sowie Sortimentsliste EHK Kitzingen 2023.

* Durch die Annahme maximaler Sortiments- und Verkaufsflächenausprägungen stimmt die GVKF nicht mit der Summe der sortimentsspezifischen VKF überein (s. voranstehende methodische Erläuterungen).

Als Multisortimenter verfügt Action entsprechend seines Betriebstyps im Jahresmittel über keine eindeutigen Haupt- und Nebensortimente. Durch die Fokussierung von Action auf im Jahresverlauf wechselnde Sortiments-schwerpunkte und einer preisorientierten Ausrichtung des Angebots stehen **Action-Märkte** im Wesentlichen in **Wettbewerbsbeziehungen** zu anderen **Non-Food-Discountern, entsprechenden Fachdiscountern, den Randsortimenten großflächiger Betriebsformen** (z. B. Baumärkte, Möbelhäuser) sowie **Aktionswareangeboten des Lebensmitteleinzelhandels** (v. a. Discounter). Die **Wettbewerbsbeziehungen** gegenüber dem **qualitätsorientierten Facheinzelhandel** bzw. entsprechenden Fachmarktkonzepten sind eher **gering ausgeprägt**.

UMSATZPROGNOSE FÜR DEN ACTION-MARKT

Auf Basis des Flächenprogramms können folgende **maximal** zu erwartenden sortimentsspezifischen Umsätze – unter Berücksichtigung der maximalen Sortiments- und Verkaufsflächenausprägungen – für den geplanten Action unter Berücksichtigung seiner positiv zu bewertenden Standortvorteile (v. a. Kopplungs- und Synergieeffekte durch Lage in den Marshall Heights, sehr gute Verkehrslage) angenommen werden:

Tabelle 2: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für den Action-Markt

Sortiment	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF (Worst Case)	Maximaler Umsatz in Mio. Euro
Action-Markt		
Nahrungs- und Genussmittel	5.000	0,6
Drogeriewaren	4.000	0,8
Bekleidung	3.000	0,4
Schuhe/Lederwaren	3.000	0,4
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.000	0,7
Spielwaren	2.500	0,2
Basteln/Hobby/Büro	3.500	0,4
Sportartikel	2.500	0,2
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2.000	0,2
Elektro/Haushaltsgeräte	5.000	0,4
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	5.000	0,4

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024/2025) unter der Annahme maximaler Sortiments- und Verkaufsflächenausprägungen; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

BEWERTUNG DES ACTION-MARKTES IM KONTEXT DER RELEVANTEN BESTANDSSTRUKTUREN IN KITZINGEN

Um die Verträglichkeit des Action gegenüber dem ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen abschätzen zu können, ist es notwendig die Verkaufsflächen der bewertungsrelevanten Sortimente in Relation zu den entsprechenden Kennwerten des ZVB wie auch der Gesamtstadt Kitzingen zu setzen. Auftragsgemäß erfolgt hier die Einordnung auf Basis der Bestandsdaten des EHK Kitzingen 2023².

Die Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen wie auch der Gesamtstadt Kitzingen stellen sich in Relation zu den maximalen Verkaufsflächenausprägungen der bewertungsrelevanten Sortimentsbereiche (s. o.) wie folgt dar:

² Datenstand 11/2021 – ohne den abgegangenen Lebensmitteldiscounter Norma im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen.

Tabelle 3: Relation max. VKF-Ausprägung der bewertungsrelevanten Sortimentsbereiche Action zu Bestandsstrukturen ZVB IZ Kitzingen sowie Gesamtstadt

Bewertungsrelevante Sortimentsbereiche	max. VKF Action in m ²	VKF * ZVB IZ in m ²	Relation in%	VKF Kitzingen * gesamt in m ²	Relation in%
Nahrungs- und Genussmittel	120	610	20	18.290	1
Drogeriewaren	200	380	52	2.560	8
Bekleidung	120	3.800	3	7.300	2
Schuhe/Lederwaren	120	540	22	1.400	9
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	240	570	42	2.840	8
Basteln/Hobby/Büro	120	530	23	1.900	6

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Sortimentsliste Action 2023 sowie Bestandsstrukturen gemäß EHK Kitzingen 2023 (Datenstand 11/2021 – ohne den abgegangenen Lebensmitteldiscounter Norma im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen);

* Werte auf 10 m² gerundet.

Die Relationen der maximalen VKF-Ausprägung der bewertungsrelevanten Sortimentsbereiche des Action zu den entsprechenden Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen sowie Kitzingen gesamt sind in Zusammenschau mit der max. Umsatzprognose für Action (s. Tabelle 2) und den gesamtstädtischen Umsätzen³ wie folgt zu bewerten:

Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren

- Die hohen Verkaufsflächenrelationen in den beiden nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen (20 bzw. 52 %) zu den Bestandsstrukturen im **ZVB Innenstadtzentrum** ergeben sich aus den schwach ausgeprägten Angebotsstrukturen der beiden Sortimentsbereiche im Innenstadtzentrum. Im ZVB ist weder ein strukturprägender Lebensmittelmarkt noch ein Drogeriemarkt ansässig, die dort vorhandenen Angebotsstrukturen werden durch Fachgeschäfte bzw. auch durch das Lebensmittelhandwerk geprägt. Mit diesen steht der Action nur in sehr geringen Wettbewerbsbeziehungen⁴, so dass anhand der Relationen der Verkaufsflächen keine Beeinträchtigungen der Bestandsstrukturen anzunehmen sind.
- Die **Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB werden in diesen beiden Sortimentsbereichen ebenfalls nicht durch Action beeinflusst**, da diese maßgeblich durch die städtebaulichen Strukturen der Innenstadt selbst (v. a. fehlende geeignete Potenzialflächen) sowie durch

³ Vgl. EHK Kitzingen 2023, S. 23.

⁴ Nach Sortimentsliste Action 2023: Lebensmittel & Getränke (alles nur trocken, ungekühlt und verpackt).

den Wettbewerb strukturprägender Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Kitzingen (bzw. deren Planungen) und eben nicht durch das eingeschränkte Sortimentsangebot von Action limitiert werden.

- Die Relation der beiden Sortimentsbereiche von Action zu den Bestandsstrukturen der **Gesamtstadt** verdeutlichen zudem, dass Action in den beiden Sortimentsbereichen keine strukturprägende Wirkung erzielen wird.
- Die **Umsatzprognose** in den beiden Sortimentsbereiche (0,6 bzw. 0,8 Mio. Euro) verdeutlichen in Zusammenschau mit dem jeweiligen sortimentspezifischen Gesamtumsatz in Kitzingen (97,3 bzw. 14,8 Mio. Euro)⁵, dass durch den **Action keine mehr als unwesentlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten sind.**

Bekleidung

- Die niedrige Verkaufsflächenrelation in dem Sortiment Bekleidung sowohl gegenüber den Bestandsstrukturen im **ZVB Innenstadtzentrum** (3 %) als auch gegenüber dem **gesamstädtischen Angebot** (2 %) wie auch des gesamstädtischen Umsatzes (17,1 Mio. Euro)⁶ im Vergleich zur Umsatzprognose von Action (0,4 Mio. Euro) verdeutlichen, dass Action hier keine strukturprägende Wirkung entfalten kann.
- In Bezug auf die Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums ist zudem anzumerken, dass aufgrund des im Vergleich zum Angebot von Action eher höhewertigen Angebots nur bedingt Wettbewerbsbeziehungen gegeben sind.
- In Summe sind in diesem Sortimentsbereich durch **Action keine mehr als unwesentlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowohl auf den ZVB Innenstadtzentrums als auch die Gesamtstadt zu erwarten.**

Schuhe/Lederwaren

- Die Verkaufsflächenrelation in dem Sortimentsbereich fällt gegenüber den Bestandsstrukturen im **ZVB Innenstadtzentrum** mit rd. 22 % relativ hoch aus. Hierbei ist jedoch wiederum zu vermerken, dass die Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums im Vergleich zum Angebot von Action höhewertig geprägt sind und somit nur bedingt Wettbewerbsbeziehungen bestehen.
- Die Verkaufsflächenrelation gegenüber den Bestandsstrukturen in **Kitzingen gesamt** verdeutlicht mit 9 %, dass Action in diesem

⁵ Vgl. EHK Kitzingen 2023, S. 23.

⁶ Vgl. EHK Kitzingen 2023, S. 23.

Sortiment keine strukturprägende Wirkung erreichen wird.

- Auch die Relation auch des gesamtstädtischen Umsatzes (4,2 Mio. Euro)⁷ im Vergleich zur Umsatzprognose von Action (max. 0,4 Mio. Euro) verdeutlicht in Zusammenschau mit den anzunehmenden Wettbewerbsbeziehungen gegenüber den Angebotsstrukturen außerhalb der Innenstadt, dass durch **Action keine mehr als unwesentlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum** zu erwarten sind.

GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

- Die Verkaufsflächenrelation im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör fällt gegenüber den Bestandsstrukturen im **ZVB Innenstadtzentrum** mit rd. 42 % hoch aus. In diesem Kontext ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums maßgeblich durch hochwertige Angebotsstrukturen mitgeprägt werden. Gleichwohl wird auch das im ZVB vorhandene Niedrigpreissegment (v. a. T€di, NKD) in diesem Sortiment eine Wettbewerbsintensivierung erfahren, wenngleich hierdurch keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten sind, da
- die Verkaufsflächenrelation mit 8 % bezogen auf die **Gesamtstadt** verdeutlicht, dass Action in diesem Sortimentsbereich keine strukturprägende Wirkung erreichen wird und die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Höhe von max. 0,7 Mio. Euro gegenüber einem Bestandsumsatz in Kitzingen i. H. v. 4,7 Mio. Euro⁸ breit im Stadtgebiet streuen werden.
- Demnach sind durch **Action im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör keine mehr als unwesentlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum** zu erwarten sind.

Basteln/Hobby/Büro

- Die Verkaufsflächenrelation im Sortimentsbereich Basteln/Hobby/Büro fällt gegenüber den Bestandsstrukturen im **ZVB Innenstadtzentrum** mit rd. 23 % relativ hoch aus. Im Kontext der VKF-Relation zum **gesamtstädtischen Angebot** (6 %) wird jedoch deutlich, dass sich die Wettbewerbsbeziehungen insbesondere gegenüber den dezentralen Lagen in Kitzingen intensivieren werden.
- Die maximale Umsatzprognose von 0,4 Mio. Euro des Action steht

⁷ Vgl. EHK Kitzingen 2023, S. 23.

⁸ Vgl. EHK Kitzingen 2023, S. 23.

einen Bestandsumsatz von rd. 3,2 Mio. Euro⁹ gegenüber. Aufgrund der anzunehmenden breiten Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Kitzingen wie auch der Rückbindung von abfließender Kaufkraft und der Neubindung von Kaufkraft aus dem Umland von Kitzingen sind für die **Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum wie auch im gesamten Stadtgebiet von Kitzingen keine mehr als unwesentlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** zu erwarten sind.

ZUSAMMENFASSUNG

In der Zusammenschau der Einordnung der bewertungsrelevanten Sortimente gegenüber den Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen sowie der Gesamtstadt Kitzingen wird deutlich, dass Action in den bewertungsrelevanten Sortimenten keine strukturprägende Wirkung erreichen wird.

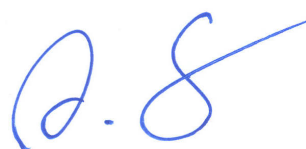
Zwar wird es durch Action – unter Berücksichtigung eines Worst Case-Ansatzes durch die jeweilige maximale Sortimentsausprägung und maximale Umsatzprognose – zu einer Wettbewerbsintensivierung kommen, diese wird jedoch vorrangig nicht für den ZVB Innenstadtzentrum, sondern für die in deutlich intensiveren Wettbewerbsbeziehungen mit Action stehenden Angebotsstrukturen in den dezentralen Lagen von Kitzingen wirksam.

Somit sind grundsätzlich keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Action auf den ZVB Innenstadtzentrum zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Marc Föhrer
- Geschäftsführung -



Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
- Standortleitung Karlsruhe -

⁹ Eigene Berechnungen auf Basis Datensatz EHK Kitzingen 2023.