



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Einzelhandelszentrum Marshall Heights"

Entwurf

Standortanalyse

Anlage 7



Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



KT 22-0003

Inhaltsverzeichnis

1.	Standortanalyse:	3
2.	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:	3
3.	GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE	4
4.	NAHVERSORGUNGSANALYSE	5
5.	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kitzingen	6
6.	Nahversorgungsstandort Dagmar-Voßkühler-Straße	7
7.	Einzelhandelsentwicklung im Innenstandbereich	7
8.	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kitzingen	8
9.	Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten	8
9.1	Prüfroutine 1:	9
9.2	Prüfroutine 2:	9
9.3	Prüfroutine 3:	10
10.	Bewertung Einzelhandelssatndort „Marshall Heights“	10

1. Standortanalyse:

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, des Büros Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH wurde die Einzelhandelsstruktur der Stadt Kitzingen analysiert und wie folgt bewertet. Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, werden farblich hervorgehoben.

2. 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 entfällt.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 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.¹

2.1 Einzugsgebiet der Stadt Kitzingen

Grundsätzlich ist gemäß Einzelhandelsgutachten anzumerken, dass die Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen gemäß Gutachten 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;
- die Versorgungsfunktion Kitzingens;
- die traditionelle Einkaufsorientierung der Bevölkerung;
- Erkenntnisse aus dem EHK Kitzingen 2012 (Haushaltsbefragung in Kitzingen und Umlandkommunen).

¹Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 4.2 Gesamtstädtische Nachfrageanalyse; Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Seiten 16-17)

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Kitzingen das nachfolgend dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.²

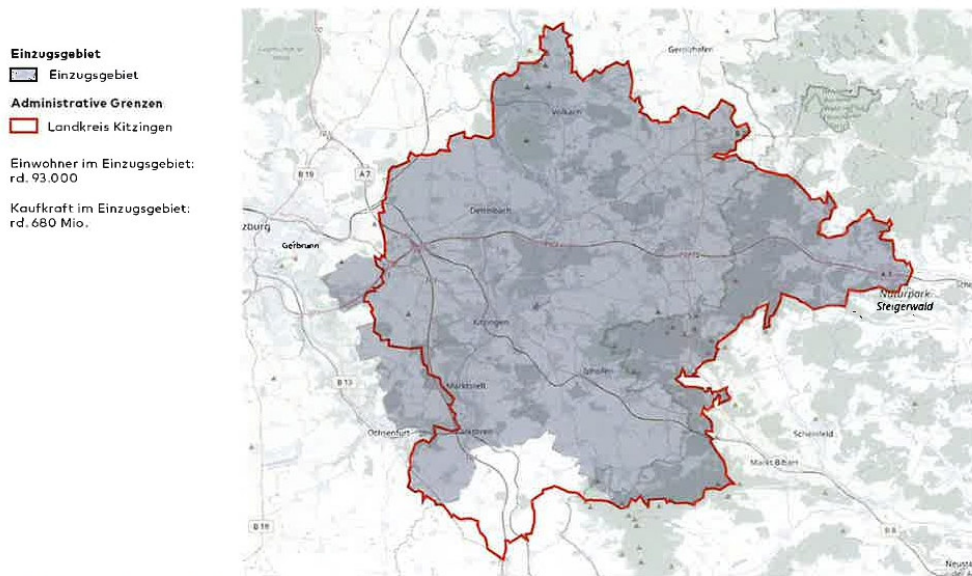


Abbildung 1: Einzugsgebiet der Stadt Kitzingen

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

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. 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/Einwohner¹¹) liegt, was jedoch vor dem Hintergrund der mittel zentralen Versorgungsfunktion zu relativieren bzw. als sachgerecht einzuordnen ist.

Die Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich zu einem großen Teil auf städtebaulich nicht integrierte Lagen, in welchen rd. 69 % des gesamten Verkaufsflächen anteilsverortet 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.³

Umsatz und Zentralität

Gemäß Einzelhandelsgutachten 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 von rd. 1,44 (Anm.: Das bedeutet ca. 30% des Einzelhandelsumsatzes entstehen nicht durch Käufer aus der Stadt Kitzingen). Diese ist angesichts der zentral örtlichen Funktion der Stadt Kitzingen als Mittelzentrum als gut zu bewerten, wenngleich die differenzierte Betrachtung der einzelnen Sortimente gewisse Handlungsbedarfe aufzeigt.

² Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 4.2 Gesamtstädtische Nachfrageanalyse; Einzugsgebiet der Stadt Kitzingen (Seiten 18-19)

³ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 4.3 Gesamtstädtische Angebotsanalyse; Einzugsgebiet der Stadt Kitzingen (Seiten 19-20)

In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind mit einer Zentralität von 1,66 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland festzustellen.⁴ (Anm.: Ca. 40% des Einzelhandelsumsatzes des kurzfristigen Bedarfes, wie z. B. Lebensmittel, entstehen nicht durch Käufer aus der Stadt Kitzingen, sondern aus dem Umlandland.)

Da es sich bei der vorliegenden Planung überwiegend um eine Verlegung bereits bestehender Einzelhandelseinrichtungen handelt ist im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche innerhalb der Stadt Kitzingen nur von einer geringen Steigerung der Verkaufsflächen (ca. 4%) auszugehen. Gemäß Aussagen des Gutachtens konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe zum größten Teil auf städtebaulich nicht integrierte Lagen. Durch den direkten räumlichen Zusammenhang mit den Wohnbaustrukturen liegt für den Standort „Marshall Heights“ gemäß den Definitionen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, ein städtebaulich integrierter Standort vor. Somit ist keine Steigerung des Anteils an nichtintegrierten Einzelhandelsstandorten in der Stadt Kitzingen gegeben. Da der überwiegende Anteil der Einkäufer der städtischen Siedlungsstruktur zuzuordnen ist, kann von einer überwiegend positiven Auswirkung des Standortes im Zusammenhang mit der Anbindung an bestehende und sich derzeit entwickelnde Wohnbaustrukturen ausgegangen werden.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass ein erheblicher Anteil der Einkäufer in der Stadt Kitzingen nicht direkt aus dem Stadtgebiet bzw. den Stadtteilen kommen, sondern dem Umland zuzuordnen sind. Es ist davon auszugehen, dass dies auch in einem hohen Maß auf das vorliegende Planungsgebiet „Marshall Heights“ zutrifft. Somit ist für eine Entwicklung des Gebietes die möglichst direkte Anbindung an eine überörtliche Hauptverkehrsstrasse, in diesem Fall die Bundesstraße 8 von erheblicher Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass dies einer der wesentlichen Beweggründe für den Umsiedlungswunsch der Unternehmen Aldi und Rewe darstellt. Hierdurch wird deutlich, dass insbesondere für die Käufer von außerhalb des Stadtgebietes entsprechende Anfahrts- und Parkmöglichkeiten bereitgehalten werden müssen. Gleichzeitig wird durch die Anbindung an die innerstädtischen Verkehrsstrukturen am südöstlichen Rand des Planungsgebietes eine gute verkehrliche Anbindung, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, geschaffen.

4. Nahversorgungsanalyse

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wurde im Einzelhandelskonzept 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 im Gutachten nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 9 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes). Die Abbildung 9 des Einzelhandelskonzeptes verdeutlicht, dass für weite Teile des Kitzinger Stadtgebietes die fußläufige Nahversorgung gewährleistet wird. 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 unterversorgt, namentlich die Stadtteile Repperndorf, Hohenfeld, Sickershausen, Hoheim und Etwashausen. Zudem ist eine Versorgungslücke im Gebiet des sich entwickelnden Stadtteiles Marshall Heights ersichtlich.⁵

⁴ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 4.4 Umsatz und Zentralität; (Seiten 22-23)

⁵ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 4.6 Nahversorgungsanalyse; Räumliche Nahversorgungssituation in Kitzingen (Seiten 41-42)

Durch die bisherige Versorgungsstruktur wird zwar der nordwestliche Stadtbereich von Kitzingen im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit gut an die bestehenden Einzelhandelsstrukturen angebunden. Die überwiegenden Bereiche des Wohnquartiers Marshall Heights sind hiervon jedoch ausgeschlossen.

Durch die Umsiedlung der Einzelhandelsunternehmen in den Quartiersbereich Marshall Heights wird einerseits das Gesamtareal Marshall Heights an eine wohnraumnahe Versorgung angebunden, wodurch die Notwendigkeit von Einkaufsfahrten mit einem PKW verringert wird. Gleichzeitig wird für Teile der des nordwestlichen Siedlungsgebietes von Kitzingen eine fußläufige Erreichbarkeit erschwert. Auf Grund der Entwicklungsperspektiven des Wohnquartiers Marshall Heights ist jedoch davon auszugehen dass die Zahl der Einwohner, die zukünftig besser an die Einzelhandelseinrichtungen angebunden sind, höher liegt als die Zahl der Einwohner, die eine Verschlechterung ihrer Einkaufssituation erfahren.

Für den Stadtteil Repperndorf ist durch die Verlegung zwar keine Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit anzunehmen, jedoch ist eine deutliche Verkürzung der Zufahrtsstrecke gegeben. Gleichzeitig entfällt die Nutzung der innerstädtischen Straßen und Verkehrsstrukturen durch Einkaufsfahrten. Dies trifft auch die Einkäufer aus den umliegenden Kommunen zu, die gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, bis zu ca. 40 % der Gesamteinkäuferzahl ausmachen. Somit ist ein positiver Effekt auf die Verkehrssituation im Innerstädtischen Bereich anzunehmen.

5. Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kitzingen

Gemäß Einzelhandelsgutachten 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, 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 liegt.

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.⁶

Es ist somit davon auszugehen, dass die Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Kitzingen weiterhin Kaufkraftzuflüsse aus dem Umfeld generieren und dem nach eine Versorgungsfunktion für Stadt Kitzingen sowie für die darüber hinaus gelegenen Siedlungsbereiche erfüllen.

Durch die Entwicklung der Einzelhandelseinrichtung Marshall Heights ist von einer Verbesserung des Marktauftritts gegenüber der derzeitigen Situation am Standort Dagmar-Voßkühler-Straße auszugehen, dem das Einzelhandelskonzept vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, entsprechende Defizite attestiert.

⁶ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 4.6 Nahversorgungsanalyse; Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kitzingen (Seiten 42-43)

6. Nahversorgungsstandort Dagmar-Voßkühler-Straße

Die bestehende Einzelhandelsbetriebe weisen gemäß Aussagen des Einzelhandelskonzeptes baulichen Investitionsbedarf und die Notwendigkeit einer marktdäquaten Neuaufstellung auf. Der Standort hat eine hohe Versorgungsfunktion für den gesamten Kitzinger Siedlungsbereich westlich der Bahntrasse wie auch in Teilen für die Innenstadt.⁷

Somit besteht an diesem Standort durch die Marktbetreiber kurz- bis mittelfristig ein erheblicher Investitionsbedarf um die Standorte an die aktuellen Bedürfnisse, sowohl im Hinblick auf den technischen Stand als auch in Bezug auf die Anforderungen der Unternehmen bzw. der Kunden anzupassen. Da der Standort Dagmar-Voßkühler-Straße nicht den allgemeinen Anforderungen der überregionalen Einzelhandelsunternehmen in Bezug auf die Lage, die Verkehrsanbindung und des Entwicklungsumfelds entspricht (Lage abseits von Hauptzufahrtstrassen, eingeschränkte optische Wahrnehmbarkeit usw.) ist, unabhängig von einer Entwicklung im Quartier „Marshall Heights“ zumindest mittelfristig eine Einstellung des Einzelhandelsbetriebes durch die Großunternehmen Aldi und Rewe als wahrscheinlich anzunehmen.

7. Einzelhandelsentwicklung im Innenstadtbereich

Das Innenstadtzentrum von Kitzingen stellt gemäß Aussagen des Einzelhandelskonzeptes wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich dar. Es besteht jedoch nur eine geringe Einzelhandelsausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich. Hier wird auf einen fehlenden strukturprägender Lebensmittelmarkt sowie sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe als Frequenzbringer hingewiesen. Die prägnanten Leerstände in zentralen Lagen bieten zwar Potenziale zur Entwicklung, gleichzeitig wird jedoch auf die unzureichende Wegführung hingewiesen.⁸

Es ist festzustellen, dass im Innenstadtbereich einerseits eine Versorgung durch einen Lebensmittelmarkt fehlt, gleichzeitig durch die Leerstände ein gewisses Entwicklungspotential besteht. In diesem Zusammenhang wird durch den Gutachter auch auf die unzureichende Wegführung im Innenstadtbereich hingewiesen.

Im Einzelhandelskonzept vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, wird auch darauf hingewiesen, dass im Innenstadtzentrum aktuell keine relevanten Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, die sich mit den Kernangeboten des Einzelhandelsvorhabens „Marshall Heights“ überlagern und somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bezüglich des geplanten Action-Marktes ist gemäß der vorliegenden Beurteilung des Büro Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH vom 12.06.2025 sind ebenfalls keine relevanten Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich der Stadt Kitzingen zu erwarten.

Um eine Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes in der im Quartier „Marshall Heights“ vorgesehenen Dimension im Kernstadtbereich zu errichten wäre eine großflächige Baufeldräumung und somit die Beseitigung der historisch gewachsenen Bausubstanz des Innenstadtbereiches auf einer Fläche von ca. 10.000 m² erforderlich. Dies würde einen erheblichen Eingriff in die historische städtebauliche Struktur der Altstadt von Kitzingen bedeuten. Gleichzeitig ist nicht davon auszugehen eine derartige Einzelhandelseinrichtung alleine durch die Kaufkraft aus dem Kernstadtbereich

⁷ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 4.6 Nahversorgungsanalyse; (Seite 47)

⁸ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 4.5 Städtebauliche Analyse; ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen; (Seite 28)

wirtschaftlich tragbar ist. Eine derartige Einrichtung benötigt somit eine entsprechende An- und Abfahrtsmöglichkeit, wodurch weitere Eingriffe in die historisch gewachsene Straßenführung erforderlich werden. Gleichzeitig würde hierdurch zusätzlicher Einkaufsverkehr in den Alt- bzw. Innenstadtbereich in einem nicht unerheblichen Umfang gezogen werden, was sich negativ auf die Lebensqualität der Innenstadt auswirken würde.

Um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des Kernstadtbereiches mit Gegenständen des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, zu ermöglichen werden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, standortorientierte alternative Lösungsvorschläge gemacht die einerseits auf die Versorgungsbedürfnisse der Bewohner des Kernstadtbereiches zugeschnitten sind und gleichzeitig die Errichtung einer überdimensionierten Versorgungseinrichtung im Kernstadtbereich mit sämtlichen negativen Auswirkungen überflüssig machen (Siehe Kapitel Entwicklungsoptionen für die Lebensmittelnahversorgung im Kitzingen Innenstadtzentrum Seite 76). Eine erhebliche Konkurrenzsituation zwischen diesen potentiellen Versorgungseinrichtungen und der Einzelhandelseinrichtung im Quartier „Marshall Heights“ ist somit nicht zwingend anzunehmen.

8. Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kitzingen

Gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes kommt der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung, 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 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.⁹

Der städtebaulich integrierte Standort der Einzelhandelseinrichtung „Marshall Heights“ verbessert die Nahversorgungssituation innerhalb des sich derzeit entwickelnden gleichnamigen Wohnquartiers. Dies wird im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, deutlich hervorgehoben und entspricht auch dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 29.07.2021, wonach die Errichtung eines Einzelhandelszentrums an diesem Standort den stadtentwicklungspolitischen Willen der Stadt Kitzingen entspricht.

9. Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten

⁹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 5.2 übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kitzingen; Sicherung und Stärkung der Nahversorgung; (Seite 62)

Durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, werden diesbezüglich entsprechende Prüfroutinen empfohlen, die für eine Bewertung der Dimensionierung eines Einzelhandelsstandortes anzuwenden sind.

9.1 Prüfroutine 1:

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 nahversorgungsrelevanter Lebensmittelmarktvorhaben, erfolgt eine Prüfung als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes oder nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantes Vorhaben unter Berücksichtigung der weiteren Zielvorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (Zentren- und Standortkonzept, Steuerungsleitsätze)¹⁰.

Innerhalb des Planbereiches „Marschall Heights“ sind ausschließlich nahversorgungsrelevante Vorhaben, überwiegend Lebensmittelmarktvorhaben, vorgesehen. Für den Teilbereich des Vorhabens für den ein zentrumsrelevantes Sortiment vorgesehen wird ist liegt eine Beurteilung durch das Büro Stadt + Handel vom 12.06.2025 vor, dass die Vereinbarkeit des Sortiments mit dem Angebot des Einzelhandels im Kernstadtbereich bestätigt. Somit kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Prüfroutine 1 bestätigt werden.

9.2 Prüfroutine 2:

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei nach Nahversorgungsstandorten, sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und städtebaulich nicht integrierten Lagen unterschieden wird. 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 des Einzelhandelskonzeptes erfüllt sein¹¹.

Der Planungsbereich wird von zwei Seiten direkt von Wohnbebauung umschlossen. Die dritte Seite des Planungsgebietes wird von einem Kindergarten und somit von einer Sozialeinrichtung gebildet. Sowohl im engeren als auch im mittleren und weiteren Umfeld befinden sich Wohnbaustrukturen, vordergründig in Form von Geschosswohnungsbau. Die ehemals militärisch Konversionsfläche des Quartiers „Marshall Heights“ stellt eine vorrangige wohnbauliche Entwicklungsfläche in der Stadt Kitzingen dar und soll im Rahmen der fortschreitenden Umwandlung der ehemals militärischen Bausubstanz in Wohngebäude weiter wohnbaulich entwickelt werden. Daher kann sowohl eine städtebaulich integrierte Lage gemäß den Kriterien des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, als auch ein direkter räumlich-

¹⁰ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 6.2.3 übergeordnete Standortgerechte Dimensionierung; Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben (Seite 88)

¹¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 6.2.3 übergeordnete Standortgerechte Dimensionierung; Prüfroutine 2: Standorttyp (Seite 89)

funktionaler Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung als gegeben angesehen werden.

Eine fußläufige Anbindung aus dem Quartiersbereich „Marshall Heights“ besteht und bindet direkt an die geplanten Einzelhandelsstrukturen an. Aus den Bereichen nordwestlich der Bundesstraße 8 ist im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. der Erschließungsplanung eine Rad- und Fußweganbindung mit ampelgesteuerter Querung der Bundesstraße vorgesehen. Somit ist auch von dieser Seite eine fußläufige Anbindung gegeben.

Somit kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Prüfroutine 2 bestätigt werden.

9.3 Prüfroutine 3:

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 siedlungs-räumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten erfolgen. Dabei ist auch eine Aufteilung des Nahbereichs in einen wohnortnahen und einen er weiterten wohnortnahen Bereich mit variierenden Abschöpfungsquoten möglich¹².

Das Volumen der Kaufkraftabschöpfung wurde im Vorfeld der Planung durch die Regierung von Unterfranken geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist den Bebauungsplan in Form der festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen eingeflossen. Ebenso wurde der Faktor der Einzelhandelszentralität in Bezug auf die Warengruppe des kurzfristigen Bedarfsbereiches von 1,66 gemäß Erhebung des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, berücksichtigt. Der daraus festgestellte Kaufkraftzufluss aus dem Umland wurden hierbei ebenfalls berücksichtigt. Dennoch liegt eine überwiegende Kaufkraftabschöpfung aus dem direkten Wohnumfeld der Einzelhandelseinrichtung vor.

Hierdurch können auch die Vorgaben der Prüfroutine 3 bestätigt werden.

10. Bewertung Einzelhandelsstandort „Marshall Heights“

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, wurde eine Einzelhandelsentwicklung im Quartiersbereich „Marshall Heights“ wie folgt bewertet:

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). 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. 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

¹² Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 6.2.3 übergeordnete Standortgerechte Dimensionierung; Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung (Seite 89)

Dagmar-Voßkühler-Straße. 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

- 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 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. 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 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. 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 fachgutachterlicher 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 nach geordnet an den anderen Standorten der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet versorgen müssen.

Durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrats zur Entwicklung der Marshall Heights, wäre in Konsequenz der Entwicklung sodann der Nahversorgungsstandort Dagmar-Voßkühler-Straße aufzuheben und die Marshall Heights als neuer Nahversorgungsstandort 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 Marktteilnehmer ab¹³.

Auch wenn die vom Gutachter angenommenen Flächenproduktivitäten in Teilen nicht mehr den aktuellen Planungsvorstellungen entsprechen, trifft die Kernaussage des Gutachtens in Bezug auf die Situation der derzeit bestehenden Einzelhandelseinrichtung und die Wechselwirkung bei einer Umsetzung des Projektes „Marshall Heights“ weiterhin zu.

Die Umsetzung dieser Option wird durch die betroffenen Einzelhandelsunternehmen favorisiert und vorangetrieben. Die Einzelhandelsketten Aldi und Rewe haben proaktiv ein Entwicklungskonzept erarbeiten lassen und deren bauliche Umsetzung angestoßen mit dem Ziel die Einzelhandelsstandorte in der Dagmar-Voßkühler-Straße entsprechend an den Standort „Marshall Heights zu verlagern. Es ist davon auszugehen, dass diese Entscheidungen auf betriebswirtschaftlichen Kalkulationen beruhen. Es ist festzustellen, dass bei der Erhebung der für den Bereich Marshall Heights ermittelten Verkaufsflächen lediglich die potentiell errechnete Kaufkraft für die prognostizierten 3400 Einwohner aus dem Quartier Marshall Heights herangezogen wurde. Durch die anzunehmende Zielsetzung der ansiedlungswilligen Einzelhandelsunternehmen ist jedoch gleichzeitig eine Aufgabe des bisherigen Standortes Dagmar-Voßkühler-Straße vorgesehen sodass eine erhebliche zusätzliche Kaufkraft aus dem bisherigen Standort anzunehmen ist. Gleichzeitig ist sowohl die Kaufkraft aus dem Stadtteil Repperndorf sowie der angrenzenden Ortschaften zu berücksichtigen, sodass die am Standort vorgesehene höhere Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel als gerechtfertigt anzusehen ist.

Inwieweit am bisherigen Standort Dagmar-Voßkühler-Straße eine Entwicklung einer kleineren Einzelhandelseinrichtung, evtl. entsprechend den für den Kernstadtbereich durch das Einzelhandelskonzept vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, aufgezeigten Optionen möglich ist, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

Stadt Kitzingen,

Dr. Enis Tiz
Oberbürgermeister

Würzburg, 30.07.2026

Bearbeitung: Öchsner

Prüfung: Heil

¹³ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen; 6.2.4 Marshall Heights; Option 1: Umsetzung Planungen Marshall Heights + Aufgabe NVS Dagmar-Voßkühler-Straße (Seite 91)

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | [Tel. 0931 – 79 44 - 0](tel:0931-794400) | [Fax 0931 – 79 44 - 30](tel:0931-794430) | [Mail info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | [Web www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)