Große Kreisstadt Kitzingen

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes V98 Logistikzentrum Netto

Flurnr. 5042 Gemarkung Kitzingen

Erläuterungen zum Änderungsbeschluss

Nabburg, 09.04.2018, Landschaftsarchitekt B. Eng. Matthias Rembold

LANDSCHAFTSARCHITEKT FRANZ REMBOLD
Windpaissing 8 - 92507 Nabburg
Tel-Nr. 09606/1811 Fax-Nr. 09606/1324
email: info@buero-rembold.de

1. Anlass

Die Netto Marken-Discount AG & Co. KG, die Eigentümerin des Marktes auf der Flurnr. 5042, Gemarkung Kitzingen, im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V98, Netto Logistikzentrum, wünscht eine Erweiterung des ansässigen Nettomarktes um 230 m² von 800 auf 1030 m² Verkaufsfläche.
Da nach aktuell gültiger Rechtsprechung in einem Gewerbegebiet Verkaufsräume nur bis max. 800 m² zulässig sind, ist eine Änderung des Gewerbegebietes hin zu einem „Sondergebiet Einzelhandel“ nach § 11 (3) BauNVO notwendig. Weiterhin sind für diesen Bereich anschließend die notwendigen Änderungen im Bebauungsplan (z.B. Baugrenzen, Änderungen an Gebäudeumrissen und Parkplatzflächen) notwendig.
Der Vorhabensträger bittet um Aufstellung des Änderungsbeschlusses für den Flächennutzungsplan wie auch des Bebauungsplanes.
Das Verfahren soll im Regelverfahren durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabensträger plant die Vergrößerung des Marktes um ca. 230 m², um ein modernes und vom Kunden gewünschtes Einkauferlebnisses bieten zu können. Ziel der Erweiterung ist nicht eine Vergrößerung des Sortiments, sondern lediglich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche, da eine Verbreiterung der Gänge und eine Reduzierung der Regalhöhen vorgesehen ist. Weiterhin ist die Schaffung einer modernen Pfandrückgabestation wie auch die Wiederansiedelung einer Bäckerei, welche bereits nach der Neuerrichtung eingemietet war, vorgesehen.
Der erklärte Wunsch nach einem modernen Einkaufgenuss wie auch die Etablierung der Pfandrückgabestation wären ohne Erweiterung des Marktes nicht ohne Sortimentsreduzierung möglich.

Die geplante Erweiterung ist den beiliegenden Planunterlagen

- Detailplanung des Büro Seufert+Partner,
- Rechtsgültiger vorhabenbezogener Bebauungsplan V98 der Stadt, Kitzingen mit Darstellung der Erweiterung (rot schraffiert)
- und Darstellung der FNP Änderung,

zu entnehmen.

3. Prognostizierte Auswirkungen des Vorhabens

Grundsätzlich werden die Auswirkungen des Projektes detailliert in den Unterlagen zum Bebauungsplanes beschrieben, vorab können jedoch Einschätzungen und Kurzstellungnahmen zu folgenden Punkten angeführt werden:

a. Einzelhandel

Die Auswirkungen auf den Einzelhandel werden im Laufe des Verfahrens detailliert durch ein Gutachten des Büros „Stadt und Handel“, Karlsruhe beschrieben und ausgeführt. Die in der Anlage enthalten Kurzstellungnahmen des Büro Stadt und Handel soll einen ersten Ausblick auf das noch folgende Gutachten des Büros darstellen. Weiterhin befindet sich im Anhang eine Stellungnahme des Handelsverbandes, welche ebenfalls zu der Einschätzung kommen, dass eine Vergrößerung des Marktes keine erheblichen Veränderungen bzw. Nachteile für andere Objekte des Einzelhandels nach sich zieht.

b. Verkehr

Lediglich auf Grund der Verkaufsflächenvergrößerung ist eine Zunahme der Verkehrsbelastung, vor allem im vorgelagerten Kreuzungsbereich, nicht zu erwarten, da eine Sortimentsvergrößerung, welche potentiell Neukunden anziehen könnte, nicht vorgesehen ist. Vielmehr soll durch die Modernisierung des Marktes eine rückläufige Entwicklung der Einkäufer gestoppt werden. Ebenso verhält es sich mit der Wiederansiedlung einer Bäckerei in den Räumlichkeiten des Marktes: eine Bäckerei in ähnlichem Umfang war bereits bei Markteröffnung vorhanden, konnte aber auf Grund zu niedriger Verkaufszahlen nicht weiter betrieben werden.

c. Parkplatzsituation am Markt

Durch die Vergrößerung des Marktes gehen voraussichtlich 3 Kundenparkplätze sowie 4 Bäume verloren. Auf dem Gelände des Logistikzentrums gehen voraussichtlich 13 Parkplätze für Mitarbeiter verloren. Die Verkleinerung der Anzahl der Parkplätze führt dabei zu keinerlei Auswirkungen, da eine Füllung des Kundenparkplatzes nie bzw. nur zu ausgewöhnlichen Ereignissen im Jahresverlauf auftrat (z.B. vor verlängerten Wochenenden). Die Parkplätze für das Logistikzentrum sind ebenfalls nach Wegfall der Stellplätze ebenfalls noch ausreichend. Die zu entfernen Bäume werden an anderer Stelle nachgepflanzt.

d. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (0,8) des momentan rechtsgültigen Bebauungsplanes als GE Gebiet wird für das Sondergebiet (für Sondergebiete gilt eine max. GRZ von 0,8) beibehalten.

Anlagen

- **Darstellung der gewünschten Änderung im Flächennutzungsplan**
- **Darstellung der gewünschten Erweiterung im Bebauungsplan**
- **Detailpläne zur Erweiterung**
- **Stellungnahme Büro Stadt + Handel**
- **Stellungnahme Handelsverband**