



Große Kreisstadt Kitzingen

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V98 Logistikzentrum Netto

Flurnr. 5042, Gemarkung Kitzingen

Textliche Festsetzungen
und Begründung

Stand: 08.11.2018

Nabburg, 08.11.2018, Landschaftsarchitekt B. Eng. Matthias Rembold

REMBOLD Landschaftsarchitekten

Windpaissing 8 - 92507 Nabburg

Tel-Nr. 09606/1811 Fax-Nr. 09606/1324

email: info@buero-rembold.de

Anlass

Die Kotu Grundstücksgesellschaft mbH & 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 Netto-Marktes um 230 m² von 800 auf 1030 m² Verkaufsfläche. Hierzu soll im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens der Vorhabenbezogene Bebauungsplan V98 im Bereich des Marktes an die Bedürfnisse der geplanten Vergrößerung angepasst werden.

In der Begründung wird nachgewiesen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen großflächigen Einzelhandel handelt und die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO widerlegt werden kann. Das Änderungsverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des geänderten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Es werden nur die zu ändernden planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 10.04.2008 herangezogen. Alle weiteren Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2 Gewerbegebiet GE Logistikzentrum und Verbrauchermarkt

Die maximale Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes beträgt
1.030 m².

II. Begründung

Wie Eingangs erläutert, wünscht die Fa. Netto Marken-Discount AG & Co. KG die Vergrößerung des im Gewerbegebiet ansässigen Marktes. Hierbei resultiert aus der allgemeinen Vergrößerung des Gebäudes auch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.030 m². Ziel der Vergrößerung der Verkaufsfläche ist es jedoch nicht, das Sortiment zu vergrößern,¹ sondern es soll lediglich eine Verbreiterung der Gänge und eine Reduzierung der Regalhöhen sowie die Etablierung einer modernen Pfandrückgabestation vorgenommen werden (Verbesserung des Einkaufsgenusses).

Der erklärte Wunsch nach einem modernen Einkaufsgenuss wie auch die Etablierung der Pfandrückgabestation wären ohne Erweiterung des Marktes nicht ohne Sortimentsreduzierung möglich.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche wäre der Markt nach aktueller Rechtsauffassung als großflächiger Einzelhandel einzustufen und nur in Kern- wie auch Sondergebieten zulässig, wenn gleichzeitig auch der Tatbestand „Möglichkeit nicht nur unwesentlicher Auswirkungen auf Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ *kumulativ* gegeben ist (Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Kann nachgewiesen werden, dass nur unwesentliche Auswirkungen auf die vorherigen Ziele durch ein Vorhaben anzunehmen sind, ist die Errichtung (hier Erweiterung) eines Einzelhandelbetriebes in anderen Gebieten (hier Gewerbegebiet) als zulässig einzustufen. Die möglichen unwesentlichen Auswirkungen sind in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschrieben:

- schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG
- schädliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- schädliche Auswirkungen auf den Verkehr
- schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich
- schädliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

¹ Netto-Märkte besitzen ein Standardassortiment: je nach Lage, Lagerfläche für Produkte und Kaufverhalten der Kunden. Die Zuordnung des Nettomarktes am Dreistock wird sich durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht ändern. Somit bleibt das Sortiment im Gesamtumfang wie auch Anzahl der Einzelartikel gleich.

schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3, Satz 1).

Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des §3 BImSchG sind auszuschließen.

Bezogen auf schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG handelt es sich durch die geplante Änderung lediglich um eine Vergrößerung des Gebäudes. Zusätzliche Immissionen (außen den üblichen Immissionen im Rahmen einer Baumaßnahme) sind auszuschließen.

schädliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Schädliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind auszuschließen, da durch die Vergrößerung des Marktes keine Sortimentsvergrößerung und damit kein zusätzlicher (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten ist. Ebenso ist der Verlust an Parkplätzen am Logistikzentrum Netto auf Grund des Überhanges nicht erheblich. Am Markt selbst entfallen keine Stellplätze. Detaillierter Angaben zu diesem Punkt sind der Stellungnahme des Ingenieurbüro Trossmann – Planen und Bauen in der Anlage zu entnehmen.

schädliche Auswirkungen auf den Verkehr

Wesentliche schädliche Auswirkungen auf den Verkehr sind auszuschließen, da keine Sortimentsvergrößerung durchgeführt, also keine zusätzlichen Anreize durch neue Waren generiert werden. Lediglich eine Wanderung von Kunden vom nahen gelegenen Kaufland hin zum Netto-Markt ist möglich (siehe hierzu Gutachten des Ingenieurbüro Trossmann – Planen und Bauen sowie Stellungnahme Stadt+Handel).

schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

Schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind ebenfalls nicht zu erwarten, da keine Sortimentsvergrößerung vorgesehen ist. Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche und damit einhergehenden Modernisierung des Marktes soll den rückläufigen Trend der Besucherzahlen bremsen. Eine verstärkte Konkurrenzsituation zu kleinen Lebensmittelhändlern oder anderweitigen Händlern des gleichen Verkaufssegmentes im Einzugsgebiet des Marktes wird durch das gleichbleibende Sortiment nicht erzeugt (siehe hierzu Stellungnahme Stadt+Handel sowie des Handelsverband Bayern e.V. HBE).

schädliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Schädliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentrale Versorgungsbereich sind nicht zu erwarten, da keine Sortimentsvergrößerung vorgesehen ist. Weiterhin ist an dieser Stelle das in unmittelbarer Nähe vorhandene und mit bedeutend größerer Wirkung ausgestattete „Kaufland“ zu erwähnen. Allenfalls kann ein Wechsel der Kundschaft vom Kaufland hin zum Netto-Markt angenommen werden (siehe hierzu Stellungnahme Stadt+Handel sowie des Handelsverband Bayern e.V. HBE).

schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

Schädliche Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind auszuschließen. Vielmehr wird auf Grund des Wegfallens einiger Parkplätze im Bereich des Logistikzentrums das Angebot an Grünflächen erhöht (+ ca. 350 m²). Zu entfernende Bäume werden nach der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen nachgepflanzt.

III. Flächenbilanz im Bereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Marktes

	Bestand	Planung	Änderung
Grundfläche	1.181 m²	1.648 m²	+ 467 m²
Verkaufsfläche	800 m²	1.030 m²	+ 230 m²
Grünflächen			+ 350 m²