

Troßmann+Partner Ingenieure GmbH · Barbarastrasse 8 · 92442 Wackersdorf

Netto Marken-Discount AG & Co. KG  
Am Dreistock 14  
97318 Kitzingen

ABWASSERANLAGEN  
KLÄRANLAGEN  
WASSERVERSORGUNG  
VERKEHRANLAGEN  
BAULEITPLANUNG  
ERSCHLISSUNG  
VERMESSUNG  
INFRASTRUKTURMANAGEMENT  
BRÜCKENBAU  
GLEISBAU  
SPEZIALTIEFBAU

Datum: Wackersdorf, 26.10.2018  
Unser Zeichen: sl-fr  
Betreff: **Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„V98 Logistikzentrum Netto“ der Großen Kreisstadt  
Kitzingen, auf Flur-Nr. 5042, Gemarkung Kitzingen**

Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Vergrößerung des Marktes im „GE 3 Markt“ um 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### 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 Kitzingen, wünscht eine Erweiterung des ansässigen Netto-Marktes um 230 m<sup>2</sup> von 800 auf 1.030 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Hierzu soll im Rahmen einer Bebauungsplanänderung der vorhabenbezogene Bebauungsplan V98 im Bereich des Marktes an die Bedürfnisse der geplanten Vergrößerung angepasst werden.

Grund der Vergrößerung ist die Verbesserung des Einkaufserlebnisses der Kundschaft: es sollen die Gänge verbreitert sowie die Regalhöhen reduziert werden. Eine Vergrößerung des Sortimentes wird nicht vorgenommen – dies betrifft sowohl die Anzahl der einzelnen Produkttypen wie auch die gesamte Artikelanzahl im Markt.

Im Folgenden sollen die verkehrlichen Auswirkungen durch die Vergrößerung des Marktes um 230 m<sup>2</sup> betrachtet und abgeschätzt werden. Eine Bewertung der allgemeinen Verkehrssituation „Am Dreistock“ ist nicht zu veranlassen.

### Bestandssituation

Momentan befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Logistikzentrum Netto in Kitzingen ein Verkaufsmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser soll auf 1.030 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößert werden. Dem Markt zugehörig sind in der aktuellen Bestandssituation insgesamt 91 Stellplätze.

Troßmann+Partner Ingenieure GmbH

**Geschäftsführer:**

Ulrich Slouka

**Internet:**

[www.trossmann-ingenieure.de](http://www.trossmann-ingenieure.de)

**Bankverbindung:**

Sparkasse Wackersdorf  
(BLZ 750 510 40) Konto 760 110 692

IBAN: DE59750510400760110692  
BIC: BYLADEM1SAD

HRB-Nr. 787 · Amtsgericht Amberg

## **Planung**

Der Markt soll um 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößert werden. Dabei erfolgt keine Vergrößerung des Sortimentes. Die daraus resultierende Vergrößerung des Gebäudes hat einen Verlust an Stellplätzen im Bereich des Logistikzentrums (-21 Stellplätze) sowie eine Verschiebung von Stellplätzen im Bereich des Marktes zur Folge.

## **Auswirkungen der Änderung auf die Stellplätze**

Im *Bereich des Marktes* bleibt die Anzahl der Stellplätze gleich (91 Stk.). Notwendig, nach der Berechnung der Baulichen Nutzung im Rahmen der Genehmigungsplanung von 2007, sind 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei der momentanen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> sind dies 23 Stellplätze. Bei einer zukünftigen Verkaufsfläche von 1.030 m<sup>2</sup> ergibt sich eine notwendige Stellplatzanzahl von 26 Stellplätzen (nach aktueller Stellplatzsatzung sind nur noch je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz notwendig). Die notwendige Stellplatzanzahl ist somit auch nach Vergrößerung des Marktes im Bereich des Marktes mehr als gedeckt.

Im *Bereich des Logistikzentrums* entfallen 21 Stellplätze. Grundlage für die Berechnung der notwendigen Stellplätze dient die Beschäftigtenanzahl. Da im 3-Schichtensystem gearbeitet wird, sind drei Stellplätze je Mitarbeiter vorzuhalten. Zur Genehmigungsplanung wurde eine Mitarbeiteranzahl von 235 angesetzt, was eine notwendige Stellplatzanzahl von 79 resultieren lässt. Die geplante und umgesetzte Stellplatzanzahl beträgt 247. Momentan beträgt die Mitarbeiteranzahl im Logistikzentrum 281. Notwendig wären somit zum aktuellen Mitarbeiterstand (Oktober 2018) 94 Stellplätze. Durch die Vergrößerung des Marktes gehen 21 Stellplätze verloren. Die Gesamtanzahl der Stellplätze für das Logistikzentrum beträgt demnach nach der Umsetzung der geplanten Änderung noch 221. Damit ist der Stellplatzbedarf im Bereich des Logistikzentrums auch nach Umsetzung der geplanten Bebauungsplanänderung mehr als gedeckt.

## **Auswirkung der Änderung auf die infrastrukturelle Ausstattung**

Die Vergrößerung des Marktes beinhaltet zwar eine Vergrößerung der Verkaufsfläche aber keine Vergrößerung des Sortimentes. Dadurch sind auch keine zusätzlichen Warenlieferungen oder der Einsatz anderer (schwererer) Lieferfahrzeuge notwendig. Der Status Quo zur Bestandssituation bleibt vollständig erhalten. Schädliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind somit auszuschließen.

## **Auswirkung der Änderung auf den Verkehr**

Durch die gleichbleibende Sortimentsausstattung, auch nach der Vergrößerung der Verkaufsfläche, wird kein zusätzlicher Kaufanreiz gegenüber der potentiellen Kundschaft im Einzugsbereich geschaffen (siehe dazu Stellungnahme Stadt+Handel vom 03. März 2018 sowie Stellungnahme des Handelsverband Bayern HVB vom 01.03.2018 in den Anlagen zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Durch die Reduzierung der Regalhöhen sowie der Verbreiterung der Gänge soll der Einkaufsgenuss an die gestiegenen Bedürfnisse der Kundschaft angepasst werden und dem Trend der rückläufigen Kundenzahlen entgegengewirkt werden. Allenfalls ist auf Grund der beabsichtigten Verbesserung des Einkaufserlebnisses eine Kundenwanderung vom angrenzenden großflächigen Einzelhandel hin zum Nettomarkt zu erwarten. Erhebliche oder schädliche Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Erweiterung des Marktes um 230 m<sup>2</sup> auszuschließen.

## **Fazit**

Für die Erweiterung des Marktes um 230 m<sup>2</sup> (von 800 m<sup>2</sup> auf 1.030 m<sup>2</sup>) lässt sich **keine Verschlechterung** der **allgemeinen Verkehrssituation** ableiten oder prognostizieren.

Die **Stellplatzanzahl** im Bereich des Marktes bleibt **gleich**, im Bereich des Logistikzentrums erfolgt eine Reduzierung um 21 Stellplätze. Dennoch sind weiterhin **weit mehr Stellplätze als notwendig vorhanden**.

Da keine Sortimentsvergrößerung vorgenommen wird, sind **keine zusätzlichen Anlieferungen notwendig**. Auswirkungen auf die **infrastrukturelle Ausstattung** sind somit **auszuschließen**.

Ebenso sind **Auswirkungen auf den Verkehr auszuschließen**, da keine neuen Kaufanreize durch das gleichbleibende Sortiment ausgelöst werden. Allenfalls kann eine Kundenwanderung vom angrenzenden großflächigen Einzelhandel angenommen werden.

Wackersdorf, 26.10.2018

**TROSSMANN + PARTNER GmbH**

