



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2018/084
Datum:	10.04.2018

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	17.04.2018	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 10.04.2018 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 10.04.2018 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer: 1.4
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 98 Logistikzentrum Netto; hier Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. V 98 „Logistikzentrum Netto“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum ersten Mal geändert. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft die unter Pkt. 2 beschriebene geplante Vergrößerung des vorhandenen Verbrauchermarktes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.
3. Die Verwaltung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 98 „Logistikzentrum Netto“ und dem Satzungsbeschluss des Verwaltungs- und Bauausschusses vom 10.04.2008 hat die Stadt Kitzingen sich für die Entwicklung eines Logistikzentrums inkl. Verbrauchermarkt entschieden.

Für die Fläche ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Verbrauchermarkt ist auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Das Unternehmen Netto beabsichtigt den Verbrauchermarkt an die aktuellen Flächenbedarfe anzupassen und die Verkaufsfläche von bisher ca. 800 m² auf künftig ca. 1.000 m² zu erhöhen (Flächenbilanz s. Anlage 9). Um diesem Ansinnen Rechnung tragen zu können ist der Bebauungsplan zu ändern.

Die Zuständigkeit der Änderung des Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im Verwaltungs- und Bauausschuss. Die Zuständigkeit zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtrat.

Das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans ist durch die oben genannten städtebaulichen Gründe im Sinne des Aufstellungsgebots gem. § 1 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den Verbrauchermarkt an die aktuellen Flächenbedarfe anpassen zu können. Dabei soll die Verkaufsfläche um ca. 200 m² erhöht werden. Dabei soll vor allem auch der Komfort durch z.B. Gangverbreiterungen, hellere Raumgestaltung gesteigert werden. Eine Sortimentserweiterung ist explizit nicht vorgesehen. Im Zuge der Erweiterung soll der gesamte Markt an das aktuelle Corporate der Fa. Netto angepasst werden (s. hierzu Anlage 6).

Folgende Festsetzungen sollen geändert werden:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche/ Baufenster
- Festsetzung eines Sondergebietes
- Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes

3. Inhaltliche Bewertung

3.1 Einordnung Einzelhandelskonzept

Im beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen steht zu den Einzelhandelsflächen am Dreistock:

„Aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Standortbereich am Dreistock ein wichtiger Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe höchst begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich dennoch eine Standortattraktivität durch die gute Verkehrserschließung für PKW-Nutzer.....“

„Durch das Angebot an Nahrungs- und Genussmittel sowie übrigen zentrentypischen Sortimenten in nicht geringer Größenordnung, ist der Standort als Konkurrenz insbesondere für sowohl das Innenstadtzentrum als auch für die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarf in Kitzingen zu werten.“

Entwicklungsempfehlungen aus dem Konzept für die ergänzenden Standortbereiche in Kitzingen:

„Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch im Innenstadtzentrum stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig nur noch im Innenstadtzentrum oder in städtebaulich integrierten Lagen zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden. Somit verbleiben für die ergänzenden Standortbereiche E-Center, GE August-Gauer-Straße und Am Dreistock folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktion: Sie sollen dauerhaft Standort sein

- *Für den großflächigen und kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment“*

3.2 Stellungnahme des Handelsverbandes Bayern HBE (s. Anlage 8)

Auszugsweise:

„Wir gehen nicht davon aus, dass die Erweiterung (negative) Auswirkungen auf die Kitzinger Nahversorgungsstrukturen haben wird.“

3.3 Stellungnahme des Büros Stadt und Handel (s. Anlage 10)

Auszugsweise:

„In der Gesamtbetrachtung ist demnach die geplante Erweiterung des Betriebes Netto, Am Dreistock 14, Kitzingen, als dynamischer Bestandsschutz zu bewerten. Demnach steht das Erweiterungsvorhaben den Entwicklungsempfehlungen für den Standort „Am Dreistock“ nicht entgegen.

Eine schädliche Wirkung des Erweiterungsvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt.“

3.4 Fazit

Sowohl der Handelsverband Bayern als auch das Büro Stadt und Handel kommen zum Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes keine über den derzeitigen Stand hinausgehenden negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorrufen.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der geplanten Änderung ein Gewerbegebiet dar. Im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. Daher ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern und ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO darzustellen.

5. Bauleitplanverfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterung des Verbrauchermarktes Netto geschaffen werden.

Es ist beabsichtigt das Änderungsverfahren im Regelverfahren durchzuführen. Eine mögliche Änderung des Durchführungsvertrags wird im weiteren Verlauf geprüft.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Fassung des Aufstellungsbeschluss wird das seitens des Unternehmens Netto beauftragte Büro Rembold die Grundlagen für den Auslegungsbeschluss erarbeiten. Sobald die Unterlagen vorliegen wird der Stadtrat mit dem Auslegungsbeschluss befasst.

Anlagen:

01_Änderungsantrag_Stadt_Kitzingen

02_Deckblatt_FNP

03_B-Plan

04_Detail_Grundriss Kitzingen Fil. 4270

05_Detail_Abbruch

06_Detail_Ansichten

07_Lageplan

08_Stellungnahme HBE Kitzingen_Netto 01.03.2018

09_Flächenbilanz

10_S+H_Stellungnahme_Erw_Netto_Dreistock_Kitzingen_2018-03-03