



Objektentwicklung  
Wittmann GmbH  
Obere Kirchgasse 21  
Büro: Marshall-Heights-Ring 19  
97318 Kitzingen

Per E-Mail an  
[info@wittmann-kitzingen.de](mailto:info@wittmann-kitzingen.de)

Ihre Zeichen,	Unser Zeichen (bitte angeben)	Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
Ihre Nachricht vom	Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter	380-1387	380-2387	H 390	08.03.2021
E-Mails	24-8314.2-4-11-2				
10.02.+04.03.2021	Herr Golsch	uwe.golsch@reg-ufr.bayern.de			

## **Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittelvollsortimenter, Biomarkt, Discounter, Drogeriemarkt) in Kitzingen für das Wohngebiet Marshall Heights, Landkreis Kitzingen; Landesplanerische Einschätzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie planen die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Kitzingen für das Wohngebiet Marshall Heights, Levi-Strauß-Straße 11 und 13, Fl. Nrn. 3235/150 und 32357/140 (Teilfläche). Das Konzept umfasst folgende Einzelhandelsbetriebe:

- Lebensmittel-Vollsortimenter (Verkaufsfläche rd. 1.800 m<sup>2</sup>)
- Biomarkt (Verkaufsfläche rd. 1.200 m<sup>2</sup>),
- Discounter (Verkaufsfläche rd. 1.400 m<sup>2</sup>)
- Drogerie (Verkaufsfläche rd. 1.200 m<sup>2</sup>)
- Blumen (Verkaufsfläche rd. 34 m<sup>2</sup>).

Neben den Einzelhandelsbetrieben sind auch noch Büro- und/oder Therapieflächen, Gastronomie- und Gewerbeflächen, 63 Kleinwohnungen, Photovoltaikanlagen sowie rd. 250 Stellplätze vorgesehen.

### Postfachadresse

Regierung von Unterfranken  
Postfach 63 49  
97013 Würzburg

### Bankverbindung

BIC: BYLADEMM  
IBAN: DE7570050000001190315

### Hausadresse

Regierung von Unterfranken  
Peterplatz 9  
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5  
Haltestelle Neubaustraße

### Dienstgebäude

H = Peterplatz 9  
S = Stephanstraße 2  
G = Georg-Eydel-Str. 13

### Telefon

(09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

### E-Mail

poststelle@reg-ufr.bayern.de

### Internet

<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

### Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr  
13:30 - 15:00 Uhr  
Fr 8:30 - 12:00 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung

Zu diesem Vorhaben gibt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde folgende landesplanerische Einschätzung ab. Maßstab für diese Einschätzung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

## 1. Einzelhandel

Mit Ausnahme des Blumenladens handelt es sich bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben nach der Regelvermutung jeweils um Betriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können). Diese stellen i.S.v. Ziel 5.3.1 LEP Einzelhandelsgroßprojekte dar. Daher sind die Einzelhandelsziele des LEP zu beachten.

### 1.1 Lage im Raum

Die Stadt Kitzingen ist als Mittelzentrum gem. Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) LEP ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte.

### 1.2 Lage in der Gemeinde

Gem. Ziel 5.3.2 LEP (Lage in der Gemeinde) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Gem. der Begründung hierzu sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort liegt baulich verdichtet innerhalb des Wohngebiets Marshall Heights und er ist von wesentliche Wohneinheiten in fußläufiger Entfernung gut zu erreichen. Eine hinreichende ÖPNV-Anbindung im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP ist jedoch nicht vorhanden. Es existieren im Wohngebiet Marshall-Heights zwar die Bushaltestellen „Heights West“ (Fußweg rd. 550 m) und „Kitzingen

Feldrain“ (Fußweg rd. 520 m), diese liegen jedoch vom geplanten Einzelhandelsstandort nicht nur grenzwertig weit entfernt, sie werden auch nur über das Anrufsammeltaxi 8103 bedient, für das eine Voranmeldung erforderlich ist.

Um die Planung mit Ziel 5.3.2 LEP in Einklang zu bringen, ist eine hinreichende Anbindung an den ÖPNV erforderlich, d.h. dass das anzubindende Vorhaben zu seinen Öffnungszeiten durch eine dauerhaft eingerichtete ÖPNV-Linie o.ä. in angemessener Weise für alle Bevölkerungsgruppen erreichbar sein muss. Die Erschließung ist insbesondere dann angemessen, wenn in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ein Haltepunkt mit Verkehrsmitteln von hinreichender Qualität und Kapazität mit dem bestehenden ÖPNV-Netz verbunden und dieser in zumutbarer Weise mit einer angemessenen Taktfrequenz erreichbar ist.

Wie Sie dargestellt haben, sind Bestrebungen im Gange, ca. ab dem Jahr 2022 die Kitzinger Stadtteile (einschl. Marshall Heights) per ÖPNV mit der Altstadt, dem Bahnhof, der Klinik Kitzinger Land, den Friedhöfen und später auch mit dem Uni-Gelände am Hubland in Würzburg zu verbinden. Die Umsetzung dieser Bestrebungen wäre h.E. ein sinnvoller Weg, die Anforderungen von Ziel 5.3.2 LEP zu erfüllen. In der noch notwendigen Bauleitplanung sollte die ÖPNV-Anbindung mit aufgenommen werden.

### 1.3 Zulässige Verkaufsflächen

Die Abschöpfungsquoten bleiben sowohl für jedes Einzelhandelsgroßprojekt für sich als auch gemeinsam als Agglomeration betrachtet im zulässigen Bereich von Ziel 5.3.3 (zulässige Verkaufsflächen) LEP.

### 1.4 Weitere Festlegungen zum Einzelhandel

Folgende weitere Festlegungen des LEP sowie des RP2 sollen insbesondere die bedarfsgerechte verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bewirken:

- Gem. Ziel B IV 2.4.1 RP2 soll für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben.

- Gem. Ziel B IV 2.4.2 Abs. 2 RP2 soll in den Mittelzentren auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden.
- Gem. Grundsatz 2.1.3 Abs. 3 LEP sollen Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

Das Mittelzentrum Kitzingen liegt im ländlichen Raum. Nach dem vorgelegten Konzept wird der Standort als Nahversorgungsstandort insbesondere für den Stadtteil Marshall Heights und die umliegenden Wohngebiete neu entwickelt und verbessert dort die Einzelhandelsgrundversorgung mit Waren für den allgemeinen und gehobenen Bedarf erheblich, was den o.g. Festlegungen entspricht.

### 1.5 Fazit zum Einzelhandel

Um das Vorhaben mit Ziel 5.3.2 LEP in Einklang zu bringen, ist bis zur Inbetriebnahme des Einzelhandelsstandortes eine angemessene ÖPNV-Anbindung einzurichten. Ansonsten entspricht das Vorhaben den Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP2 und wird im Hinblick auf den zentralörtlichen Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Kitzingen und die Nahversorgung des Stadtteils Marshall Heights positiv bewertet.

### 2. Siedlungsstruktur

Das Areal der ehemaligen Kaserne Marshall Heights wurde seit 2015, 9 Jahre nach Abzug der Amerikaner, neugestaltet und soll nun erweitert werden. Auf dem Grundstück (rd. 10.000 m<sup>2</sup>, bisher zu einem Großteil befestigt und als Tennisplatzanlage genutzt) ist unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten eine kompakte, mehrgeschossige und damit eine flächen- und ressourcenschonende Bauweise vorgesehen.

Die Planung beinhaltet im 2. Untergeschoss folgende Einrichtungen: Discounter, Drogeriemarkt, Fast Food, Therapie-Zentrum, Imbiss. Im 1. Untergeschoss sind Büro- und/oder Therapieflächen geplant (z.B. div. Praxen, Fitness-Studio, Apotheke). Im Erdgeschoss sollen der Lebensmittelvollversorger, Gastronomieflächen mit Terrasse, ein Friseur, ein Biomarkt sowie ein Blumenladen untergebracht werden. Im 1. bis 3. Obergeschoss sollen rd. 63 Kleinwohnungen entstehen. Für die Kleinwohnungen ist eine Tiefgarage geplant.

H.E. entspricht diese Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wird insbesondere mit Blick auf Grundsatz 3.1 (Flächensparen) LEP, Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sowie Ziel B II 2.3 RP2 positiv bewertet, wonach in den Zentralen Orten die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben soll vor den Ausweisungen neuer Baugebiete und die Innen-

entwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt werden soll.

### 3. Photovoltaik

Die Dachflächen sollen gem. den Planunterlagen mit Photovoltaikanlagen versehen und extensiv begrünt werden.

Gem. Ziel 6.2.1 (Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien) LEP sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Gem. Grundsatz B X 1.2 RP2 ist es von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen entspricht diesen Festlegungen und ist daher in diesem Sinne aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zu befürworten.

### 4. Hinweise

Das Sachgebiet Städtebau erhebt keine Einwände.

Diese Einschätzung ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Die Entscheidung bauleitplanerisch aktiv zu werden sowie die Zuständigkeit für die baurechtliche Beurteilung liegen bei der Großen Kreisstadt Kitzingen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Golsch