



Stadt Kitzingen
Stadtbauamt
Kaiserstr. 13/15

97318 Kitzingen

Per E-Mail an
bianca.kirchner@stadt-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	12.08.2020
E-Mail	24-8314.2-4-10-2				
03.08.2020	Herr Golsch	uwe.golsch@reg-ufr.bayern.de			

**Kitzingen, Stadtteil Etwashausen, Konzeptplanung zur Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, eines Discounters sowie einer Drogerie;
Landkreis Kitzingen;
Landesplanerische Einschätzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ROSBO GmbH (Sanderstraße 35, 97070 Würzburg) plant die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Verkaufsfläche rd. 1.800 m²), eines Discounters (Verkaufsfläche rd. 1.400 m²) sowie einer Drogerie (Verkaufsfläche rd. 1.200 m²) in Kitzingen, im Stadtteil Etwashausen auf den stillgelegten Bahngleisen südlich der Nordtangente. Insgesamt sind hierbei auch 209 Stellplätze vorgesehen (Discounter und Vollsortimenter 156, Drogerie 53).

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):

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 Neubastraße

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

1. Einzelhandel

Bei den geplanten Märkten handelt es sich h.E. 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.

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.

Der Standort wird angesichts wesentlicher Wohnanteile im direkten südlichen Anschluss und mehrerer fußläufig erreichbarer ÖPNV-Haltestellen als integriert im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP (Lage in der Gemeinde) bewertet.

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.

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.

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

Fazit zum Einzelhandel: Das Vorhaben entspricht den Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP2 und wird im Hinblick auf den zentralörtlichen Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Kitzingen und die Nahversorgung des Stadtteils Etwashausen positiv bewertet.

2. Siedlungsstruktur

Die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche entspricht Grundsatz 3.1 (Flächensparen) LEP sowie Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP und wird seitens der höheren Landesplanungsbehörde positiv bewertet.

3. Sonstige Aspekte

Aufgrund unseres Raumordnungskatasters weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten:



Wasser	<ul style="list-style-type: none">• Schneidet im Westen leicht das Überschwemmungsgebiet Main (außerhalb der geplanten Flächen für Einzelhandel und Parkplätze)
Energie	<ul style="list-style-type: none">• Gasleitung Stadt Kitzingen
Verkehr	<ul style="list-style-type: none">• Schutzbereich mit An- und Abflugstrecke Flugplatz Kitzingen• Grenzt an Staatstraße St 2272 Nordtangende Kitzingen

4. Hinweise

Das Sachgebiet Städtebau erhebt keine Einwände und teilt Folgendes mit: „Die Nachnutzung der Konversionsfläche Bahn wird begrüßt. Die Lage wird als integriert eingeschätzt. Es ist jedoch sicher zu stellen, dass der innenstädtische Einzelhandel nicht gefährdet wird. Nach unserem Kenntnisstand liegt der Stadt ein etwas älteres Einzelhandelsentwicklungskonzept vor, dass zeitnah fortgeschrieben werden soll.“

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, liegt allein bei der Gemeinde. Die Zuständigkeit für die baurechtliche Beurteilung liegt beim Landratsamt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Golsch