



Sachgebiet	Sachbearbeiter	Kontakt		
Sachgebiet 61	Herr Frommer	09321/20-6103 andre.russ@stadt-kitzingen.de		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit	
Stadtrat	25.09.2025	öffentlich	Entscheidung	

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" mit 60. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich; hier: Anerkennung Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung

Anlagen:

- 01 - Planzeichnung BBP
- 02 - textl. Festsetzungen BBP
- 03 - Begründung BBP
- 04 - Umweltbericht BBP
- 05 - 60. Änderung FNP
- 06 - Begründung FNP
- 07 - Umweltbericht FNP
- 08 - Zwischenbericht saP
- 09 - Verkehrsuntersuchung
- 10 - Schallimmissionsgutachten
- 11 - Auswirkungsanalyse

Vorschlag zum Beschluss:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der ausgearbeitete Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" mit Planzeichnung (Anlage 1), textlichen Festsetzungen (Anlage 2), Begründung (Anlage 3), Umweltbericht (Anlage 4) sowie der Entwurf zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich (Anlage 5) mit Begründung (Anlage 6) und Umweltbericht (Anlage 7) sowie den Anlagen Zwischenbericht saP (Anlage 8), Verkehrsuntersuchung (Anlage 9), Schallimmissionsgutachten (Anlage 10) und Auswirkungsanalyse (Anlage 11) werden vom Stadtrat der Stadt Kitzingen anerkannt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:**1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 03.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" sowie der 60. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen.

Inzwischen wurde durch das Fachbüro ARZ Ingenieure ein Vorentwurf erarbeitet. Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen auf die

Flurnummern 5277/3 und 5283/1 reduziert. Damit verringert sich die Größe des Bebauungsplans von 5,2 ha auf 1,18 ha.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Errichtung eines großflächigen Einzelhandelbetriebs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie eines Drogeriemarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Hierfür wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für Einzelhandel für den Geltungsbereich festgelegt.

In der räumlichen Nahversorgungsanalyse für Kitzingen wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept Kitzingen 2023 ein Defizit bzgl. der fußläufigen Nahversorgung in Etwashausen festgestellt. Zudem entstehen zusätzliche Bedarfe durch die Entwicklung des urbanen Gebietes „Neue Gartenstadt Etwashausen“. Somit könnte durch das Planvorhaben die Nahversorgung des Gebietes Gartenstadt Etwashausen sichergestellt und die Herstellung einer fußläufigen Nahversorgung in Etwashausen erreicht werden.

2. Fachgutachten

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurden mehrere Fachbelange geprüft und liegen nun als Fachgutachten vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegt aktuell im Stand eines Zwischenberichts vor (vgl. Anlage 8). Hier sind u.a. die Reptilienbegehungen noch nicht vollständig abgeschlossen und eingearbeitet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt. Bisher liegen keine Ergebnisse vor, welche dem Verfahren entgegenstehen.

Des Weiteren wurde durch das Fachbüro T+T Verkehrsmanagement GmbH eine Untersuchung zur Entwicklung der Verkehrsströme durchgeführt (vgl. Anlage 9). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Umgestaltung des Knotenpunktes St 2272 / Lochweg zu einem signaltechnisch geregelten Knotenpunkt notwendig ist. Damit besteht die Möglichkeit einer Querung für Fußgänger von der Gartenstadt in den Lochweg zu realisieren. Durch die Reduzierung des Planungsumfangs ist der Bedarf der Errichtung eines Kreisverkehrs an der der Einmündung St 2272 / Heinrich-Huppmann-Straße nicht mehr gegeben.

Durch das Fachbüro IFB Sorge wurde der Schallimmissionsschutz geprüft und Immissionskontingente für das Plangebiet festgelegt. Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz können eingehalten werden (vgl. Anlage 10).

In Bezug auf die Verträglichkeit des Vorhabens auf den Einzelhandel in Kitzingen wurde eine Auswirkungsanalyse durch das Fachbüro Stadt+Handel erstellt (vgl. Anlage 11). Die Analyse bestätigt die standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit und in Bezug auf das EHK der Stadt Kitzingen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,18 ha sowie eine externe Ausgleichsfläche mit 0,21 ha und umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern:

5277/3, 5283/1, 5276/2, 5419/46, 6787/3, 4933 (externe Ausgleichsfläche) sowie Teilflächen der Flurnummer 5271, 5277/2, 5419/45 der Gemarkung Kitzingen.

4. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren gem. EAG-Bau durchgeführt werden. Für den Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die vorhandenen Verkehrswege liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“. Aufgrund von notwendigen Anpassung der Erschließung muss der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ zum 9. Mal in einem Teilbereich geändert werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wurde ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

5. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von Kitzingen stellt das Gebiet teilweise als landwirtschaftliche Fläche und teilweise als gewerbliche Baufläche dar. Da dies mit der geplanten Nutzungsart eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO nicht übereinstimmt, muss der Flächennutzungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Dabei handelt es sich um die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes von Kitzingen.

6. Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss des Stadtrates zur Anerkennung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ und der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ sowie zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der notwendigen und betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Termine werden entsprechend bekannt gegeben. Auf der Grundlage der Stellungnahmen wird der Entwurf erarbeitet, welcher dem Stadtrat im 4. QE 2025 zur Billigung vorgelegt werden soll.