



Sachgebiet	Sachbearbeiter	Kontakt
Sachgebiet 61	Herr Frommer	09321/20-6103 andre.russ@stadt-kitzingen.de

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	09.10.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

**Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 96;
hier: 1. Verlängerung**

Anlagen:

Anlage 1 - Veränderungssperre

Anlage 2 - Verlängerung Veränderungssperre

Vorschlag zum Beschluss:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau und Umweltausschuss der Stadt Kitzingen beschließt auf Grund von den §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches i.V.m. Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Veränderungssperre gem. Anlagen 1 und 2 als Satzung um ein weiteres Jahr bis zum 13.11.2026 zu verlängern.

Sachverhalt:**1. Ausgangslage**

Der Stadtrat hat am 21.09.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 "Bebauung des Grundstückes „Wirth“ mit einer ALDI-Verkaufsstelle, einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Wohn und Geschäftshaus" zu „Bildungsstandort Wirth-Gelände“ gefasst.

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche bis 1.000 m² für einen Discounter und bis 1.650 m² für einen Lebensmittel-Vollsortimenter sowie ein Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO fest. Entsprechend der zulässigen Nutzung wird das Gelände aktuell noch von einem Vollsortimenter sowie einem Discounter genutzt. Die langfristige Nutzung des Gebietes ist, aufgrund einer baulichen Entwicklung in den Marshall Heights, jedoch fraglich. Um das Areal auch zukünftig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Die Veränderungssperre ist ein Sicherungsinstrument der Bauleitplanung. Ihre Zweckbestimmung besteht darin, solche städtebaulichen Zielvorstellungen in einem Plangebiet zu sichern, die Gegenstand eines Bebauungsplans sind, dessen Aufstellung oder Änderung zwar beschlossen wurde, aber noch nicht rechtskräftig und durchsetzbar sind. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, nicht vorgenommen werden.
- Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte

begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

- Von der Veränderungssperre kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentlichen Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre gilt zunächst ein generelles Veränderungsverbot im räumlichen Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans. Die Veränderungssperre gilt max. für eine Dauer von zwei Jahren. Sie kann zwei Mal um ein weiteres Jahr verlängert werden, solange keine Gründe für den Wegfall der Veränderungssperre vorliegen.

2. Gründe für die Verlängerung der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 07.11.2023 als Satzung beschlossen (vgl. Anlage 1). Seit dem Beschluss ist die Entwicklung in den Marshall Heights wesentlich vorangeschritten. Allerdings wurde das Vorhaben bisher nicht baulich umgesetzt, sodass eine Verlagerung der Einzelhändler somit nicht erfolgt ist und die Flächen daher der aktuell der geplanten Nutzung nicht zugeführt werden können. Es besteht nun die Möglichkeit die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern (vgl. Anlage 2).

3. Ziel der Planung

Ziel ist es, an dem Standort eine bauliche Veränderung zugunsten von schulischen Einrichtungen zu schaffen. Der Schwerpunkt soll der Entwicklung einer Schule sowie eines Kindergartens dienen. Daher wird beabsichtigt die Gebietskategorie von einem Sondergebiet für Einzelhandel zu einem Gebiet für Gemeinbedarf zu ändern. Die Planung kann damit dem öffentlichen Interesse der Schaffung wichtiger sozialer Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung einer Innenentwicklung nachkommen.

4. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss des Bau- und Umweltausschusses zu der vorliegenden Verlängerung der Veränderungssperre wird von der Verwaltung die Bekanntmachung der Satzung durchgeführt. Mit der Bekanntmachung tritt die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr in-Kraft.