

Stadt Kitzingen
Herrn Oberbürgermeister
Stefan Güntner
Kaiserstraße 13/15

97318 Kitzingen

Bearbeiter:
Öchsner

05.11.2025

Stadt Kitzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“
Beschlussvorschlag zur Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sowie zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss.
Pj. Nr. Kt22-0003

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Güntner,
sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024, sowie zeitgleich die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am Verfahren wurden 50. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ vorgebracht werden:

- Deutsche Telekom Technik GmbH / Rollout-Management / ericsson.com
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- PLEdoc GmbH
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayernwerk Netz GmbH
- IHK Würzburg-Schweinfurt
- Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern
- Stadt Dettelbach
- Stadt Ochsenfurt
- VG Kitzingen Gemeinde Buchbrunn

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Einwände zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ vorgebracht werden, jedoch allgemeine formelle Hinweise angemerkt. Die Hinweise sind allgemeiner Art, sodass kein separater Beschluss dazu gefasst werden muss:

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 34 (Städtebau)
- Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 51 (Obere Naturschutzbehörde)
- Landratsamt Kitzingen (Kreisbrandrat)
- N-Energie Netz Nürnberg
- Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
- Stadtheimatspfleger für Kitzingen
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Stadt Mainbernheim
- VG Iphofen Gemeinde Rödelsee
- VG Kitzingen Gemeinde Sulzfeld
- VG Kitzingen Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen Gemeinde Mainstockheim
- VG Marktbreit Stadt Marktsteft
- Gemeinde Großlangheim
- Gemeinde Schwarzach

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, zu denen im Anschluss ein Beschlussvorschlag erarbeitet wurde.

Stellungnahme Regierung von Unterfranken – Landesplanung vom 19.11.2024

„...die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde bedankt sich für die gewährte Fristverlängerung und nimmt nun in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ im Umfang von ca. 2,9 ha ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Vorgesehen ist die Nutzung einer ehemals militärischen Konversionsfläche zur Errichtung von Einrichtungen zur Verbesserung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Einzelhandelsfestlegungen

Die Riedel Bau AG, Projektentwicklung Immobilien (Silbersteinstraße 4, 97424 Schweinfurt) hat der höheren Landesplanungsbehörde per E-Mail in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen geänderte Festsetzungen zum Einzelhandel zukommen lassen mit der Bitte, nun folgende Art der baulichen Nutzung zu berücksichtigen:

<i>Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Getränkeabteilung</i>	<i>max. 1.800 m²</i>
<i>Drogerie</i>	<i>max. 1.200 m²</i>
<i>Lebensmitteldiscounter</i>	<i>max. 1.000 m²</i>
<i>Non-Food-Discounter/Multi-Sortimenter</i>	<i>max. 800 m²</i>
<i>Fachmarkt für Tierbedarf</i>	<i>max. 500 m²</i>
<i>Apotheke</i>	<i>max. 300 m²</i>
<i>Gastro / Cafe / Backshop</i>	<i>max. 350 m²</i>
<i>Mall/Eingangsbereiche/Rolltreppe/Fahrrad</i>	<i>keine Begrenzungen</i>

Der Zusatz zur Zulässigkeit von zentrumsrelevanten Sortimenten sei nicht mehr notwendig und entfalle.

Sofern die Festsetzungen auf diese Weise geändert werden, stehen Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP2 dem Vorhaben nicht entgegen. Es werden dann keine Einwände erhoben.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und **stellt fest, dass** die Einzelhandelsfestlegungen, wie in der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken bestätigt, **entsprechend in den vorliegenden Planunterlagen geändert wurden.** Somit sind die Einzelhandelsfestlegungen im Sinne des LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) sowie des RP2 (Regionalplan Würzburg (2)) formuliert. Es werden keine Einwände seitens der Regierung von Unterfranken erhoben. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten wird weiterhin über die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan geregelt. In Bezug auf den Lebensmittelvollsortimenter ist, bedingt durch die Gebäudestruktur eine geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche von 30 m² erforderlich. Hierdurch sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen zu erwarten.

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Würzburg vom 19.11.2024

„...der Regionale Planungsverband Würzburg (RP2) bedankt sich für die Fristverlängerung.

Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ im Umfang von ca. 2,9 ha ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Vorgesehen ist

die Nutzung einer ehemals militärischen Konversionsfläche zur Errichtung von Einrichtungen zur Verbesserung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Die Riedel Bau AG, Projektentwicklung Immobilien (Silbersteinstraße 4, 97424 Schweinfurt) hat dem Regionalen Planungsverband in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen geänderte Festsetzungen zum Einzelhandel zukommen lassen mit der Bitte, nun folgende Art der baulichen Nutzung zu prüfen:

Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Getränkeabteilung max. 1.800 m²

Drogerie max. 1.200 m²

Lebensmitteldiscounter max. 1.000 m²

Non-Food-Discounter/Multi-Sortimenter max. 800 m²

Fachmarkt für Tierbedarf max. 500 m²

Apotheke max. 300 m²

Gastro / Cafe / Backshop max. 350 m²

Mall/Eingangsbereiche/Rolltreppe/Fahrrad keine Begrenzungen

Der Zusatz zur Zulässigkeit von zentrumsrelevanten Sortimenten sei nicht mehr notwendig und entfalle.

Die Bauleitplanentwürfe wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkten geprüft, danach ist Folgendes festzustellen:

Sofern die Festsetzungen auf diese Weise geändert werden, stehen Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP2 dem Vorhaben nicht entgegen. Es werden dann keine Einwände gegen die Bauleitpläne erhoben.“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und **stellt fest, dass** die Einzelhandelsfestlegungen, wie in der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken bestätigt, **entsprechend in den vorliegenden Planunterlagen geändert wurden**. Somit sind die Einzelhandelsfestlegungen im Sinne des LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) sowie des RP2 (Regionalplan Würzburg (2)) formuliert. Es werden keine Einwände seitens der Regierung von Unterfranken erhoben. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten wird weiterhin über die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan geregelt. In Bezug auf den Lebensmittelvollsortimenter ist, bedingt durch die Gebäudestruktur eine geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche von 30 m² erforderlich. Hierdurch sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen zu erwarten.

Stellungnahme Landratsamt Kitzingen vom 05.11.2024

„...vielen Dank für die Beteiligung. Wir haben die internen Fachstellen beteiligt und folgende Rückmeldungen erhalten:

Gesundheitsamt:

Zum vorliegenden Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ nimmt das Gesundheitsamt, nach Eingang und Durchsicht der Unterlagen aus umwelthygienischer Sicht, wie folgt Stellung:

Wie aus den Planungsunterlagen hervorgeht, kann das zu erschließende Gebiet an die bereits bestehende Infrastruktur (Trinkwasser, Abwasser) angebunden werden.

Die Abfallentsorgung ist über die kommunale Müllabfuhr gewährleistet.

Bei der Erweiterung des bestehenden Trinkwasserleitungsnetzes sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Dimensionierung der wasserführenden Leitungen ist an den zu erwartenden Verbrauch auszurichten. Belange welche die Löschwasserversorgung betreffen sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen.

Wie dem Umweltbericht und auch der Begründung von Ing. Büro Auktor zu entnehmen ist, wird das Schutzgut Wasser sowie das Schutzgut Mensch und Gesundheit bedacht und muss auch in den weiteren Schritten Berücksichtigung finden.

Zu den geplanten und vorgelegten 54. Änderungen des Flächennutzungsplanes, „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ Kitzingen, sind keine Einwände von Seitens des Gesundheitsamtes gegeben.“

Beschlussvorschlag:

Bei der Erstellung der Trink- und Löschwasserversorgung werden die einschlägigen Regeln und Richtlinien beachtet. Die genannten Schutzgüter werden auch weiterhin im Verfahren berücksichtigt. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass somit keine Einwände vorliegen.

Technischer Umweltschutz: Stellungnahme vom 04.11.2024.

„Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes wird zu dem Vorhaben folgendes mitgeteilt:

1. Sachverhalt

Die Große Kreisstadt Kitzingen plant die Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ (BPlan Nr. 107 der Stadt Kitzingen) und im Parallelverfahren die 54. Änderung des FNP der Stadt Kitzingen.

Geplant ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf dem Gebiet der „Marshall-Heights“ in nächster Nähe zu bestehenden Wohnhäusern. Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens ist den Antragsunterlagen zu entnehmen.

Es werden Hinweise zum BPlan und FNP im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB gegeben.

2. Hinweise

Lärmemissionen/-immissionen

Das Vorhaben ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht insbesondere aufgrund von Schallimmissionen relevant. Als Anlage 4 ist den Antragsunterlagen eine schalltechnische Untersuchung (Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ der Auktor Ingenieur GmbH vom 03.09.2024) beigelegt.

Zur schalltechnischen Untersuchung werden folgende Hinweise gegeben:

Die Immissionsorte IP 01 – IP 08 wurden mit EG, 1. OG und 2. OG modelliert. Augenscheinlich befindet sich über dem 2. OG jedoch noch ein ausgebautes Dachgeschoss (3. OG). Auf Grund der Nähe der flächigen Emissionsquellen (Parkplatz) zu den Immissionsorten, i. V. m. den geplanten Lärmschutzwänden ist bei höher gelegenen Immissionspunkten mit relevanten mehr Immissionen zu rechnen. Dieses ist bei der Dimensionierung der Schallschutzmauer zu berücksichtigen.

- Es sind ggf. noch Emissionen durch Kühlaggregate zu beachten (wenn diese nicht bereits durch die Lüftungsanlagen berücksichtigt sind).

Die zu erwartenden Emissionen wurden konservativ angesetzt.

Grundsätzlich sind die geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, schalldichte Einhausung von Ladebereichen vgl. 4.5.11 der Begründung) zu begrüßen.

Lichtemissionen/-Immissionen

Lichtmessungen werden bereits berücksichtigt.

Bezüglich der Einwirkung von Lichtmessungen auf den Menschen und Tiere wird auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der LAI (Stand 13.09.2012) und die Lichtleitlinie der Stadt Kitzingen (Inkrafttreten am 17.11.2022) verwiesen.

Energieversorgung

Es sollte auf die Art der Wärmeversorgung und die ggf. entstehenden Emissionen eingegangen werden (z. B. Nahwärme, Wärmepumpe, Heizkessel).

Auf das Trennungsgebot des §50 BImSchG wird hingewiesen.“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine grundsätzlichen Einwände vorliegen und die aktiven Lärmschutzmaßnahmen begrüßt werden. Die Wohnnutzungen im mittlerweile ausgebauten Dachgeschoss (Bereich der Immissionsorte IP 01 – IP 08) sowie die angeführten Kühlaggregate **wurden** zur Klarstellung **entsprechend in den vorliegenden Planunterlagen** ergänzend im Schallgutachten **berücksichtigt**. Die Hinweise zu den Lichtemissionen/-Immissionen sowie zur Energieversorgung werden zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Lichtemissionen wird verwiesen. Die angeregten Aussagen zur Art der Wärmeversorgung und die ggf. daraus resultierenden Emissionen sind in den Unterlagen zu ergänzen. Die Vorgaben des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG betreffen die strukturellen Gebietsklassifizierungen bzw. Nutzungsstrukturen und sind somit vorrangig Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Daher wird auf die entsprechende Beschlussfassung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. **Im vorliegenden Fall wurde von der alternativen Option der strukturellen Abschirmungswirkung der geplanten lärmrelevanten Nutzungen sowie der Möglichkeit des Schutzes der umliegenden Wohnbebauung vor Lärmemissionen durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen Gebrauch ge-**

macht. Durch die Berücksichtigung des Immissionsbeurteilungen im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt der Nachweis, dass bei der Errichtung der Trennungsstrukturen (Lärmschutzwand) ein ausreichender Lärmschutz gegeben ist.

Untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme vom 22.10.2024.

„Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:

Auf dem Gelände „Marshall Heights“ sollen eine Konzentrationsfläche für Einzelhandelsunternehmer innerhalb eines Plangebietes mit der Größe von 2,93 ha (externe Kompensationsflächen etc. enthalten) entstehen. Die GRZ beträgt 0,8.

Fachliche Vorgaben:

Vorliegende Antragsunterlagen die v.a. naturschutzfachlich von Relevanz sind

- ☐ Umweltbericht
- ☐ Integrierter Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- ☐ Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- ☐ Konzept Artenschutz Zauneidechse

Fachliche und rechtliche Vorgaben

Es gelten die Vorgaben des Bundes- und des Bayerischen Naturschutzgesetzes

Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft

Artenschutz

Es gelten die Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Biotopschutz und sonstige naturschutzfachliche Gegebenheiten

Vom Vorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Fachliche Bewertung:

Eingriffsregelung

Zur Bewertung des Eingriffs wurde vom Planungsbüro der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen. Die Berechnungen werden in der Anlage „integrierter Grünordnungsplan“ erläutert.

Der Planungsfaktor von 9% wird seitens der unteren Naturschutzbehörde akzeptiert.

Insgesamt entsteht nach Angaben des Büros Auktor ein Kompensationsbedarf von 59.744 Wertpunkten. Innerhalb der „Eingriffstabelle“ sind den einzelnen Biotoptypen noch Quadratmeter an Fläche einzutragen.

Auf der internen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3765 Gemarkung Kitzingen können 19.712 Wertpunkte erbracht werden. Es ist zu klären, wo die restlichen 40.032 Wertpunkte umgesetzt werden. Die Berechnungen zur Kompensationsdeckung sind im weiteren Planungsverlauf zu konkretisieren.

Die Planungen der Ausgleichsflächen werden seitens der Naturschutzbehörde als unzureichend angesehen. Es soll definiert werden wo Hecke entstehen soll, wo Grünland und wo Bäume gepflanzt werden sollen. Der aktuellen Planung nach wird die Hälfte der Fl.Nr. 3765 Gemarkung Kitzingen mit Heckenpflanzen bepflanzt. Es ist ergänzend ein Pflanzschema zu entwickeln, in dem dargestellt wird wo Sträucher gepflanzt werden und wo Bäume als Überhälter, wo Grünland entstehen soll. Aktuell ist das nicht definiert. Die Aussagen pro 380 m² Ausgleichsfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen sind nicht zielführend. Ist der Baum in der Hecke? Ist der Baum im Grünland?

Der aktuellen Planung nach, hat die „Hecke“ dann eine breite von ca. 15 Metern und eine Länge von ca. 100 Metern. Eine derartig breite Hecke lässt sich schwer pflegen und erhalten. Die inneren Bereiche dunkeln mit der Zeit aus und verlieren ihre ökologische Bedeutung. Die untere Naturschutzbehörde bittet darum im weiteren Planungsprozess mit einbezogen zu werden, um Planungen vor der nächsten Auslage des Bebauungsplans im Vorfeld abstimmen zu können.

Artenschutz

Die Untersuchungen in Bezug auf den Artenschutz sind noch nicht abgeschlossen. Während der Untersuchungen wurde die untere und höhere Naturschutzbehörde mit einbezogen. Die bereits umgesetzten Zauneidechsenflächen Fl.Nr. 351 Gemarkung Brück und Fl.Nr. 5536; 5540 Gemarkung Dettelbach sind ordnungsgemäß hergestellt und wurden bereits von der unteren Naturschutzbehörde abgenommen. Erste Umsiedelungen fanden bereits statt. Das Konzept zur Pflege, Entwicklung, Sicherung und Dokumentation von FCS-Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsen ist schlüssig.

Fazit

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird die grundlegende Planung akzeptiert. Insbesondere die Ausgleichsflächenplanung wird aber als nicht ausreichend angesehen. Es sind noch viele Fragen offen, die bis zur nächsten Auslegung geklärt werden müssen. Die untere Naturschutzbehörde steht zu Abstimmungen im Vorfeld zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Zu Eingriffsregelung:

Die Eingriffstabelle soll entsprechend ergänzt werden. Die Absicht, den Ausgleich auf dem Grundstück Flurnummer 3765 umzusetzen, musste zwischenzeitlich verworfen werden. Der Ausgleich wird über die Bereitstellung anderer Kompensationsflächen, die entsprechend in der **vorliegenden Planung** festgesetzt werden, sichergestellt. Die Berechnung und Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen und die Art der ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen werden **ebenfalls** im Rahmen der **vorliegenden** Planungen konkretisiert und **wurden bereits** mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zu Artenschutz:

Die mittlerweile abgeschlossenen artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind in den **vorliegenden** Fortschreibungsunterlagen **ergänzt**. Ansonsten nimmt der Stadtrat die Aussagen zur Kenntnis.

Der Stadtrat stellt fest, dass die grundlegende Planung von der Naturschutzbehörde akzeptiert wird.

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:

„In der Begründung konnten die Flurnummern der Grundstücke des Bebauungsplans nicht gefunden werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Repperndorfer Mühlbach ist eine wasserrechtlicher Erlaubnis zu beantragen (Versickerung ist nach Bodengutachten nicht möglich).“

Bodenschutz:

„Altlasten

Bei den im Bebauungsplan betroffenen Flurnummern 3235/150, 3235/149 und 3765 ist keine Altlast bekannt.

Es wird um Beachtung gebeten, dass im Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst sind. Mit dieser Auskunft kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

Vorsorgender Bodenschutz:

Durch die Baumaßnahme ist eine überwiegende Versiegelung des Planungsbereiches anzunehmen. Ziel dieser Maßnahmen ist es laut den vorgelegten Unterlagen, den Flächenverbrauch gegenüber einer konventionellen Errichtung ähnlicher Anlagen auf ebenen Bereichen so gering wie möglich zu halten, um so mit dem Schutzgut Boden möglichst sparend umzugehen. Zum Schutz des Mutterbodens sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden sind lt. Umweltbericht unter 3.2.2 beschrieben und werden in Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen mit „mittlerer Erheblichkeit“ bewertet.

Zu Fachfragen des Bodenschutzes wird sich ggf. das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme äußern.

Allgemeine Hinweise Bodenschutz:

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft zur Kenntnis. Die Flurstücksnummern des Umgriffs sind in der Plandarstellung ersichtlich. Ergänzend sind diese **im vorliegenden Bearbeitungsstand der Begründung aufgenommen worden**. Der Antrag für die Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in den Repperndorfer Mühlbach **liegt bereits vor**. Die Unterlagen werden, **im Rahmen des Verfahrens, der Unteren Wasserrechtsbehörde zur Erteilung der Erlaubnis vorgelegt**.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Bodenschutzes ist im Bebauungsplanvorentwurf unter „Nachrichtliche Übernahmen F. 4“ und unter „Hinweise G 17“ bereits ein Verweis auf die gesetzlich vorgegebenen Maßnahmen eingeflossen. Der Passus „Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gemäß Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen“ ist zusätzlich als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan und in die Begründung **der vorliegenden Planungsstandes eingeflossen**.

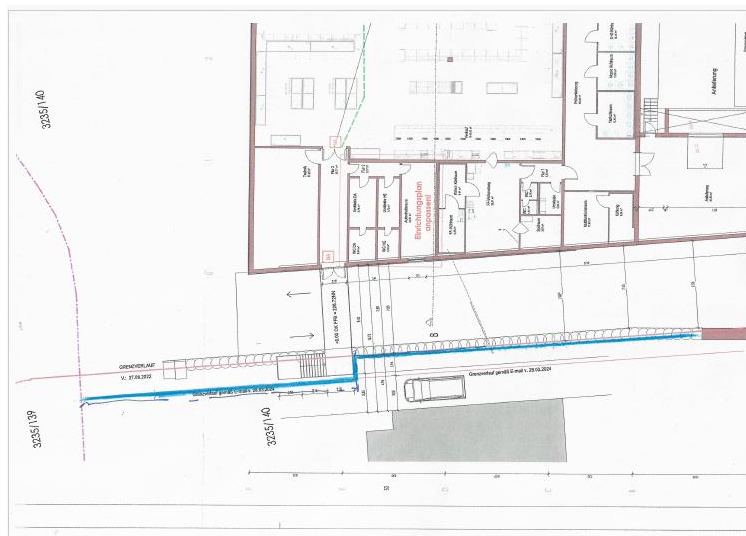
Liegenschaftsabteilung – SG 21:

Der Landkreis Kitzingen wird noch eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3235/140 erwerben (Kindergarten).

Bisher sind wir noch nicht Eigentümer und somit als Nachbar direkt betroffen.

Um die Position des Landkreises bestmöglich zu sichern, bitten wir nachfolgend aufgeführte Punkte ggf. im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Der Abstand zwischen dem Kindergarten und der geplanten Zufahrtsrampe muss ausreichend dimensioniert sein. Im beiliegenden Lageplan (abgesprochen mit Landkreis Kitzingen AL 4, Herrn [REDACTED] und Fa. Riedel Bau) ist der geplante Grenzverlauf zwischen Kindergarten und Einzelhandelszentrum blau markiert.
- Um den Lärmschutz zu gewährleisten, sollten die Lüftungs-, bzw. Klimaanlage nicht in Richtung Kindergarten ausgerichtet sein. Weiterhin sollten keine Wertstoffcontainer an der Südwestecke des Einzelhandelszentrums aufgestellt werden.



- Die Entwässerung des Kindergartens erfolgt bisher über eine Hebeanlage die sich auf der Fläche des geplanten Einzelhandelszentrums befindet. Die Entwässerung des Kindergartens muss weiterhin gesichert sein. Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3235/140 ist darüber informiert und will gemeinsam mit dem Investor des Einzelhandelszentrums eine Lösungsmöglichkeit anbieten. Ggf. muss die Hebeanlage auf Kosten des Eigentümers oder Investors auf das verbleibende Grundstück des Kindergartens verlegt werden mit entsprechenden Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Liegenschaftsabteilung des Landkreises zur Kenntnis und **stellt fest, dass** der zukünftige Grenzverlauf **in den vorliegenden aktualisierten Planungsunterlagen** des vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der genannten Vereinbarung **dargestellt ist**. Die Kindergartennutzung ist im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt und wird auch bei der geplanten Gebäudekonzeption beachtet. Die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Wertstoffcontainer des Einzelhandelszentrums sind gemäß Festsetzungen eingehaust bzw. in den Gebäudekomplex integriert.

Der weiterhin ordnungsgemäße Anschluss des Kindergartens an die öffentliche Kanalisation wird im Rahmen der Erschließungsplanung / Vorhabenplanung berücksichtigt und ist somit durch die zukünftige Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichergestellt.

Fachaufsicht und Fachberatung für Kindertageseinrichtungen:

„Zu den geplanten Unterlagen nimmt die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen wie folgt Stellung:

Mit diesem Bauplanungsverfahren sollen die baurechtlichen Grundlagen für ein Einzelhandelszentrum geschaffen werden. Es soll kein neuer Wohnraum für (junge) Familien mit Kindern geschaffen werden. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf die Kindergarten- und Schulkindbedarfsplanung zur Deckung etwaiger Rechtsansprüche (für den Bereich der Krippe und des Kindergartens nach § 24 SGB VIII und für den Bereich der Grundschulkinder beginnend ab dem SJ 2026/2027 nach dem GaFöG). Nur ergänzend sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das vorhandene Angebot an Krippen- und Kindergartenplätzen derzeit nicht ausreicht, um der Nachfrage an Betreuungsplätzen nachzukommen. Die Bedarfsplanung der Stadt Kitzingen i. S. d. Art. 7 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) sollte unabhängig von diesem Planungsverfahren aktualisiert werden.

Durch dieses Vorhaben berührt sind ggf. Interessen des BRK-Kindergartens, Levi-Strauss-Str. 52, 97318 Kitzingen. Teile des Außenspielbereichs dieses Kindergartens werden für Verkehrswege für das neue Einzelhandelszentrum benötigt. Aus diesem Grund sind von Seiten der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen zwei Anmerkungen zu machen:

Geschwindigkeitsbegrenzungen:

Bislang gilt eine Tempo-30-Zone im Bereich des Kindergartens. Durch die Schaffung neuer Verkehrswege sollte dringend geprüft werden, ob auf diesen neuen Verkehrswegen ähnliche verkehrsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um dem Schutzbedürfnis der Kinder gerecht zu werden.

Verkehrssichere Abgrenzung:

Dadurch, dass Verkehrswege unmittelbar am Außenspielbereich des Kindergartens vorbeiführen, ist auf eine verkehrssichere Absicherung zum Außenspielbereich des Kindergartens zu achten.

Bedanken möchten wir uns an dieser Stelle, dass bei den Immissionspunkten der Kindergarten bedacht wurde und entsprechende Maßnahmen eingeplant wurden (u. a. Lärmschutzwand).

Wir weisen darauf hin, dass diese Fachstellenbeteiligung die Besonderheit aufweist, dass die Lagesituation einer bestehenden Kindertageseinrichtung zu berücksichtigen ist.

Von Seiten der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen werden gegen die vorgenannten Planungen der Stadt Kitzingen keine Einwände erhoben.“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände vorliegen.

Die Schulkinder- und Kindergartenbedarfsplanung sind wie auch die Geschwindigkeitsbegrenzung am Kindergarten nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und können hier nicht behandelt werden. Grundsätzlich ist eine Regelung der Geschwindigkeitsbegrenzung über einen Bebauungsplan rechtlich nicht umsetzbar. Die Entscheidung, eine Geschwindigkeitsbegrenzung vorzugeben, obliegt ausschließlich der Stadt Kitzingen, soweit – wie im konkreten Fall – keine Bundes- Staats- oder Kreisstraßen betroffen sind. Aktuell wird davon ausgegangen, dass für den Bereich des Kindergartens von Seiten der Stadt Kitzingen an der Geschwindigkeitsbegrenzung festgehalten wird. Die Beibehaltung einer Geschwindigkeitsbegrenzung an dieser Stelle ist jedoch auch im Zusammenhang mit einer zukünftigen Entwicklung der nordwestlich gelegenen Bebauungsstrukturen zu sehen. Insofern kann hier keine abschließend bindende Festlegung erfolgen.

Im Bereich der Grenze zum Kindergarten ist die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich, wodurch grundsätzlich eine effektive Trennung zwischen Kindergarten und Verkehrsfläche vorliegt. Sollten darüber hinaus weitere Einfriedungen erforderlich werden sind diese umzusetzen.

Stellungnahme Abfallwirtschaft: Stellungnahme vom 08.10.2024.

„... das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, ist zu beachten. Insbesondere sind,

2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Die Behältnisse sind am Abholtag vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.

3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gem. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Bereitstellungsorte der Abfallsammelbehälter durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.

5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAST 06).

6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.

7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.

8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:

Wendekreis / Wendeschleife

- Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge
- Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife
- Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge
- **Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m**

- Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände vorliegen.

Die aufgeführten allgemeinen Vorgaben zur Anfahrt von Müllfahrzeugen gemäß Abfallwirtschaftssatzung werden in der vorliegenden Planung (Vorhabenplanung) berücksichtigt.

Jedoch weist der Stadtrat darauf hin, dass es sich bei den Abfällen nahezu ausschließlich um gewerbliche Abfälle handelt, die in Großcontainern gesammelt und von privaten Entsorgungsunternehmen abgeholt werden. Die entsprechenden Containerstellplätze sind im Vorhabenplan zum Bebauungsplan dargestellt. Die Anfahrt ist nahezu ausschließlich über die Anbindung an die Bundesstraße anzunehmen. Eine Anfahrt der Müllabfuhr, auf die die Stellungnahme eigentlich abzielt, ist nicht relevanter Bestandteil der Entsorgung des Planungsgebietes und daher nicht vorgesehen. Sollten hier Mülltonnen durch die Handelsunternehmen genutzt werden, sind diese am Tag der Leerung an der öffentlichen Straße abzustellen.

Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kitzingen ist bei der Erschließungsplanung vom Vorhabenträger anzuwenden, um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen.

Stellungnahme ÖPNV:

Gegen das Vorhaben bestehen seitens des ÖPNV keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände vorliegen.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 17.03.2025

Mit Schreiben vom 07.03.2025 bitten Sie erneut um Stellungnahme vom WWA Aschaffenburg zum Bebauungsplan „Marshall Heights“ der Stadt Kitzingen. Dieser Stellungnahme liegen die Unterlagen mit dem Stand 03.09.2024 zugrunde. Im Folgenden nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Grund- und Trinkwasserschutz

Der Planungsumgriff liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind als allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten: Vermeiden von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und stellt fest, dass die genannten allgemeinen rechtlichen Vorgaben und Hinweise im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

2. Abwasser und Gewässerschutz

2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll in die öffentliche Kanalisation abgeleitet und somit im Klärwerk Kitzingen behandelt werden. Eine Reinigung entsprechend dem Stand der Technik ist daher gegeben. Es ist zu prüfen, ob die betroffenen Kanalhaltungen und Sonderbauwerke für den zusätzlichen Schmutzwasseranfall ausreichend dimensioniert und leistungsfähig sind.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat weist darauf hin, dass durch die vorliegenden Maßnahmen nur von einem geringen Schmutzwasserzulauf aus dem Planungsgebiet ausgegangen werden kann. Abwasserintensive Einrichtungen sind innerhalb des Sondergebietes nicht vorgesehen oder zulässig. Da der Bereich der ehemals militärischen Einrichtungen ursprünglich für eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen war, ist eine ausreichende Dimensionierung der bestehenden weiterführenden Entwässerungsanlagen gegeben.

2.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll in einer Rigole gesammelt und gedrosselt in den Repperndorfer Mühlbach eingeleitet werden. Die Einleitung in das Oberflächengewässer bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ein entsprechender Antrag liegt dem Wasserwirtschaftsamt bereits im Vorabzug vor. Die Niederschlagswassereinleitung wird in einem separaten Schreiben im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens gewürdigt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung der kontaminationsverdächtigen Flächen (Phase I) im Jahr 2007 wurden im Planbereich keine Kontaminationsverdachtsflächen festgelegt. Somit sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen veranlasst

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis.

4. Oberflächengewässer

Im Rahmen der weiterführenden Planung sind die angedachten Überquerungen des Rep-perndorfer Mühlbachs frühzeitig abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, dass die Planung der Gewässerquerung zeitnah erarbeitet und mit der oberen Wasserrechtsbehörde abgestimmt wird.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis, unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis.

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.10.2024

„...Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es liegen keine Einwände vor. Die Hinweise sind wie folgt in der Begründung unter 5.4.4 Telekommunikation **in die vorliegenden Planunterlagen eingeflossen**:

„Auf die randlich und in der Bundesstraße B 8 vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Leitungsträger informieren. Die Kabelschutzanweisung des jeweiligen Leitungsträgers ist zu beachten“.

Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland vom 30.10.2024

„... Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es liegen keine Einwände vor. Die Hinweise sind wie folgt in der Begründung unter 5.4.4 Telekommunikation nach dem Passus der Telekommunikationslinien **in die vorliegenden Planunterlagen eingeflossen**:

„Auf die randlich und in der Bundesstraße B 8 vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Leitungsträger informieren. Die Kabelschutzanweisung des jeweiligen Leitungsträgers ist zu beachten“.

Stellungnahme Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH vom 12.11.2024

„...Seitens der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zur Änderung des oben genannten Bebauungsplan Nr. 107 sowie des Flächennutzungsplanes Nr. 54 vorgebracht:

- Der Energiebedarf der zukünftigen/bestehenden Anwesen wird über die vorhandene Netzstruktur „Strom, Trinkwasser, Fernwärme und Erdgas“ in dem Planungsgebiet zur Verfügung gestellt.
- Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist auf den „Grundschutz“ beschränkt, gern. DVGW-Arbeitsblatt W 405. Löschwasserleistungen, die über der hydraulischen Leistung des Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.
- Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Hierfür sind keine geltenden Rechtsverordnungen zu berücksichtigen.
- Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden. Insbesondere das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.
- Im Planungsgebiet sind verschiedene Energieversorgungssysteme (Trinkwasser, Erdgas, Fernwärmeleitungen, Stromversorgung, Meldekabel) installiert, um eine konstante und verlässliche Energieversorgung zu garantieren. Hierzu wurden privatrechtliche Vereinbarungen „Dienstbarkeiten §1018 ff.“ mit dem Grundstückseigentümer sowie der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH vereinbart. Generell bleiben diese verbundenen Rechte für das „herrschende“ Grundstück bestehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und hält fest, dass keine Einwände vorliegen.

Der Energiebedarf der zukünftigen/bestehenden Anwesen wird über die vorhandene Netzstruktur „Strom, Trinkwasser, Fernwärme und Erdgas“ bzw. durch die in der vorliegenden Planung festgelegten Versorgungseinrichtungen zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Planunterlagen des Vorhabenplanes ist eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser nachgewiesen. Für einen über die Grundversorgung hinausführenden Bedarf ist ggf. eine entsprechende anderweitige Löschwasserbereitstellung im Vorhabenplan zu berücksichtigen. Dies ist nach den vorliegenden Planunterlagen derzeit jedoch nicht erforderlich. Durch das Einfließen der Löschwasserbereitstellung in den Vorhabenplan ist dies Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit ist eine ausreichende Löschwasserbereitstellung als rechtlich abgesichert anzusehen.

Das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wurde bei den vorliegenden Planungsunterlagen berücksichtigt

Bestehende privatrechtliche Vereinbarungen „Dienstbarkeiten §1018 ff.“ mit dem Grundstückseigentümer sowie der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH bleiben generell bezüglich des „herrschenden“ Grundstücks bestehen.

Die Aussagen bezüglich der privatrechtlichen Vereinbarungen und Dienstbarkeiten gemäß § 1018 ff (rechtliche Absicherung bestehender Hausanschlüsse) werden zur Kenntnis genommen. Diese sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und bedürfen ggf. einer Abstimmung zwischen dem Versorger und dem zukünftigen Grundstückseigentümer.

Stellungnahme Fernwasserversorgung Franken vom 14.10.2024

„...die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme folgende Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt:

Stichleitung Neuhof 1: BA 525; W Brück - W Kieselismühle; GGG 300 (Status: in Betrieb) Stichleitung Neuhof 1: BA 525; W Brück - W Kieselismühle; GGG 300 (Status: in Betrieb) Stichleitung Neuhof 1: XI/D-62; A Dettelbach - W Dettelbach; AZ 200 (Status: stillgelegt) Stichleitung Neuhof 1: XI/D-62; A Dettelbach - W Dettelbach; AZ 200 (Status: stillgelegt) Stichleitung Neuhof 1: XI/D-62; A Dettelbach - W Dettelbach; AZ 200 (Status: stillgelegt) mit Fernwirkkabel.

Der vollständige und richtige Versand der Pläne erfolgt ohne Gewähr. Das Risiko der Interpretation der Unterlagen trägt der Empfänger. Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von 4 Wochen nach Ausstellung und dürfen ausschließlich für das genannte Projekt verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte ist strengstens untersagt. Alle Unterlagen dieser elektronischen Anfrage sind auf der Baustelle vorzuhalten.

Die Anlagen der Fernwasserversorgung Franken sind grundsätzlich durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt standardmäßig 6 m, davon je 3 m links und rechts der Fernleitungsachse. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können.

Die Trassenführung von Fernleitungen soll grundsätzlich außerhalb bebauter Gebiete bzw. privaten Grundstücken verlaufen, weil überörtliche Trinkwasserversorgungsleitungen eine gute Zugänglichkeit für Bau, Betrieb und Unterhaltung brauchen. Deshalb muss die zukünftige Bebauung so erfolgen, dass der Schutzstreifen der Fernleitung nicht berührt wird und dieser als Grünstreifen im öffentlichen Grund ausgebildet wird.

Für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung empfehlen wir zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.

Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.

Die beiliegenden Merkblätter und die „Freizeichnungshinweise und Zeichenerklärung“ sind zu beachten.

Eine Einweisung vor Ort zur Kennzeichnung der Kreuzungsstellen ist zwingend erforderlich. Hierfür setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit unserem Rohrnetzmeister:

Herrn [REDACTED], Betriebsstelle RN Hüttenheim Tel. 0152 [REDACTED], in Verbindung.

Wir weisen Sie darauf hin, dass in diesem Bereich unterirdische Anlagen anderer Versorgungsunternehmen liegen können. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Gemeindeverwaltung, um darüber weitere Informationen zu erhalten.

Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft. ...“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Es liegen keine Einwände vor.

Betroffen ist die Fernwasserleitung im Bereich der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche Flurstücksnummer 351 Gemarkung Brück. Die von der Fernwasserversorgung Franken genannten Hinweise und Anmerkungen sind bei der Gestaltung und Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche, zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen. Der Verlauf der bestehenden Trinkwasserleitung ist entsprechend in die Darstellung der vorliegenden Planungsunterlagen zu den Ausgleichsflächen eingeflossen.

Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Kitzingen vom 15.11.2024

„...bezugnehmend zu Ihrem Schreiben vom 30.09.2024 nehme ich wie folgt Stellung:

1. Brandschutz

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf dem Grundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen Zu- und Durchgänge sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese Flächen müssen für eine Achslast von mind. 12 Tonnen ausgelegt sein, Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen. Sollen Zufahrten mit Sperrvorrichtungen wie Pfosten, Ketten, Schranken, Toren etc. versehen werden, so müssen diese Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschränke, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden bei den Stellungnahmen zu den entsprechenden Bauprojekten vorgetragen.

2. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage

Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein. Hierzu sind vorzugsweise Überflurhydranten in ausreichender Zahl und Dimensionierung zu verbauen.

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt 405 geregelt.

Kann die Löschwassermenge nicht über Hydranten erbracht werden, so ist auf dem Areal eine Löschwasserzisterne nach DIN 14230 (Unterirdische Löschwasserbehälter) zu errichten.“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände vorliegen.

Die notwendigen Voraussetzungen zum Brandschutz **sind**, soweit sie erschließungs- und versorgungstechnische Funktionen betreffen, im Rahmen **der vorliegenden Planungsunterlagen** des Vorhabenplanes berücksichtigt. Absperrende Einrichtungen des Grundstückes sind nach vorliegendem Planungsstand nicht vorgesehen.

Stellungnahme BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE vom 24.10.2024

„...wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es liegen keine Einwände vor.

Auf die Pflicht zur Anzeige und dem ordnungsgemäßen Umgang mit Bodendenkmälen und entsprechenden Fundstücken wird sowohl im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Form einer nachrichtlichen Übernahme als auch in der Begründung und im Umweltbericht bereits hingewiesen.

Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 29.10.2024

„...nach Prüfung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg wie folgt Stellung:

Das AELF weist auf die Bedeutung landwirtschaftlicher Böden hin.

Durch das Vorhaben werden agrarstrukturelle Belange negativ beeinflusst und die Konkurrenz um Produktionsflächen weiter angeheizt. Stetiger Entzug mindert die Existenzgrundlage der Betriebe.

Drainagen:

Sollte bei der Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen z.B. Drainagen beschädigt werden, so sind diese Beschädigungen wieder fachgerecht zu beheben.

Bei Veröffentlichung bitte Kontaktdaten schwärzen.“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es liegen keine Einwände vor.

Die allgemeinen Feststellungen bezüglich der Bedeutung landwirtschaftlicher Flächen und deren zunehmende Verknappung wird in den Bebauungsplanunterlagen, insbesondere der Begründung und dem Umweltbericht, mehrfach behandelt. Die Wahl der militärischen Konversionsfläche für den Vorhabensbereich trägt dem Rechnung. Für die baubedingte und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erfolgt eine Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen. Diese sind agrarstrukturell vertretbar, da hier zum größten Teil schwer zu bewirtschaftende Flächen und / oder Flächen mit geringer Bonität gewählt wurden.

Bei der Fläche 1 liegen zwar hohe Bodenwerte mit L3LÖ 82/84 vor. Die Fläche besitzt jedoch einen ungünstigen Bewirtschaftungszuschnitt und neigt durch die angrenzenden permanent wasserführenden Gräben stark zur Vernässung. **Zwischenzeitlich wurde**

die Fläche als Streuobstwiese kultiviert. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt somit nicht mehr vor.

Bei der Fläche 2 liegt ein relativ geringer Bodenwert mit LT6V 42/26 vor. Die Fläche ist als Streuobstwiese kultiviert und wird somit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bei der Fläche 3 liegen nur für einen südlichen Teilbereich Bodenwertangaben vor. Diese sind mit LT6V 42/26 ebenfalls als relativ gering zu bezeichnen. Für die Überwiegenden Flächen liegen keine Angaben vor. Die Fläche ist ebenfalls als Streuobstwiese kultiviert und somit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ebenso stellt der Stadtrat fest, dass die betroffenen Flächen bereits seit geraumer Zeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wurden. Die Flächen sind Teil eines Flächenpools, der konkret für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

Im vorliegenden Fall wurden die Flächen für eine Ansiedlung von Zauneidechsen vorbereitet. Die im Planungsgebiet vorgefundenen Zauneidechsen wurden, gemäß Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 17.07.2024, zwischenzeitlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen umgesiedelt. Somit ist eine anderweitige Bereitstellung von artenschutzbezogenen Ausgleichsflächen nicht mehr möglich.

Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 06.11.2024

„...vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Im Bereich der vorliegenden Planung ist die Bundesstraße B 8 (Würzburg-Neustadt a. d. Aisch) als Axialstraße 763. Die Bundesstraße B8 dient dem regionalen Verkehr zwischen Nürnberg und Würzburg.

Für Baumaßnahmen, welche das MSGN betreffen, ist die Einhaltung der Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) zu fordern.

Brückenbauwerke sollen nach STANAG 2021/ AEP-3.12.1.5 (Klassifizierung von Brücken, Fähren, Flößen und Fahrzeugen) in Militärische Lastenklassen (MLC) eingestuft werden; MLC Beschilderung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände vorliegen.

Bei allen Baumaßnahmen, welche das MSGN betreffen, also die Maßnahmen an der B 8, ist die Einhaltung der Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) zu beachten. Die Errichtung eines Brückenbauwerkes im Zuge des Knotenpunktausbaus an der B8 ist nicht vorgesehen.

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 08.11.2024

„...der Bayerische Bauernverband begrüßt grundsätzlich das Vorhaben, die Versorgung der Bevölkerung vor Ort zu verbessern. Dies trägt positiv zur Entwicklung des ländlichen Raums bei und stärkt die regionale Wirtschaft. Dennoch möchten wir betonen, dass eine Flächeninanspruchnahme sparsam und unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft erfolgen muss.

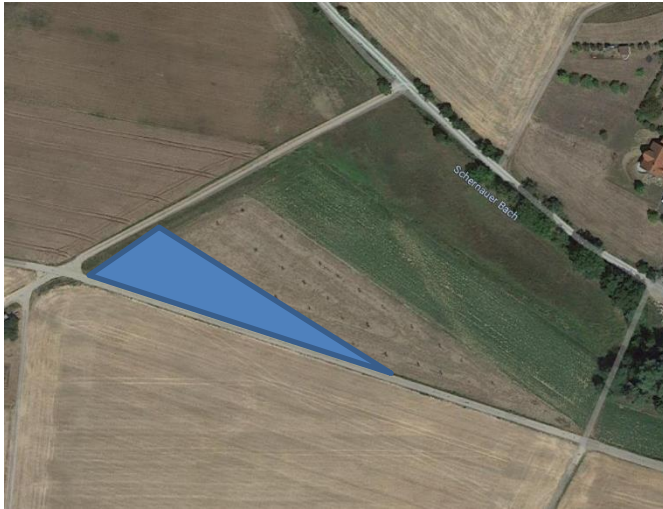
Bevor Fläche neu versiegelt und überbaut wird, muss jedoch eine ernsthafte Prüfung der bestehende Versorgung durch Einzelhandel erfolgen. Es darf zu keiner Zersiedelung oder zu Leerstand durch ruinösen Wettbewerb kommen, da dies negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und die regionale Wirtschaft hätte.

Landwirtschaftliche Betriebe sind direkt von der Flächeninanspruchnahme für den Natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich betroffen. Es ist wichtig, dass der Flächenverbrauch für den Ausgleich auf ein Minimum reduziert wird, um die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft nicht zu gefährden. Der interne naturschutzrechtliche Ausgleich betrifft zwar eine Fläche mit hoher Bodenqualität, aber agrarstrukturell wegen der geringen Größe ungünstige Bewirtschaftungsform. Dem kann zugestimmt werden.

Wenn Zauneidechsen betroffen sind, sollte die Planung vor Ort Räume des Ausgleichs innerhalb der Planung vorsehen und nicht externe weit entfernte Flächen aus der Landwirtschaft nehmen. Dies könnte zumindest teilweise auf der Ausgleichsfläche Flurnummer 3765 multifunktional erledigt werden. Ebenso könnten die Flächen 3235/138 zwischen Levi-Strauß-Straße und B8 genutzt werden, die unmittelbar in der Nähe des Eingriffs und damit der scheinbar vorhandenen Population an Zauneidechsen liegt. Die Nähe zu den vorhandenen Nutzungen kann demnach kein Hinderungsgrund sein die Eidechsen in Nahbereich unterzubringen.

Insbesondere sehen wir die Auswahl der Flurnummer 351 in der Gemarkung Brück als Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich kritisch. Zwar handelt es sich hierbei um eine Fläche mit geringer Bewirtschaftungsgröße, jedoch ist die Bonität mit 82 Bodenpunkten hervorzuheben. Eine solche Fläche ist auf Grund der hohen Ertragsfähigkeit nicht für den artenschutzrechtlichen Ausgleich geeignet. Zudem würde die verbleibende Fläche durch die Teilnutzung so stark verkleinert, dass eine wirtschaftliche Nutzung mit den heute üblichen großen Maschinen erheblich erschwert oder gar unmöglich gemacht würde. Die Fläche sollte mit den oben genannten Alternativen entfallen.

Allenfalls sollte die Form verändert werden, um die verbleibende Fläche noch einigermaßen sinnvoll nutzen zu können:



Weder im Umweltbericht noch in der SAP ist eine Erklärung warum mehr als ein Hektar Fläche für Zauneidechsen oder andere Arten benötigt wird. Wir bitten um eine konkrete Darstellung der betroffenen Arten und dem daraus resultierenden Flächenbedarf für den artenschutzrechtlichen Ausgleich. Dieser sollte in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die Festlegung des Flächenumfangs darf nicht pauschal erfolgen, sondern muss auf der Grundlage des tatsächlichen Vorkommens und Bedarfs der artenschutzrelevanten Arten erfolgen.

Es ist positiv zu bewerten, dass in den Planungen auf land- und weinbauliche Belange hingewiesen wird. Landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung dürfen durch die Errichtung des Einzelhandels nicht in ihrer Tätigkeit beeinträchtigt werden. Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche sind unvermeidbar und müssen von den Einzelhandelsbetreibern toleriert werden. Die Betriebe müssen uneingeschränkt fortgeführt werden können, ohne dass durch die Erweiterung neue Nutzungskonflikte entstehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es liegen keine grundsätzlichen Einwände vor.

Die kritische Sicht auf die notwendigen Ausgleichsflächen ist aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes verständlich. Der notwendige Umfang, die Lage und die Zahl der betroffenen Individuen ist in den mittlerweile fortgeschriebenen Unterlagen ersichtlich. Der Flächenbedarf für den Ausgleich ergibt sich aus den speziellen artenschutzrechtlichen Vorgaben. Die in dem sarF und der Grünordnungsplanung erläutert sind. Dies ist agrarstrukturell vertretbar, da gezielt schwer zu bewirtschaftende Flächen oder Flächen mit geringer Bonität herangezogen werden.

Bei der Fläche 1 liegen zwar hohe Bodenwerte mit L3Lö 82/84 vor. Die Fläche besitzt jedoch einen ungünstigen Bewirtschaftungszuschnitt und neigt durch die angrenzenden permanent wasserführenden Gräben stark zur Vernässung. **Zwischenzeitlich wurde die Fläche als Streuobstwiese kultiviert. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt somit nicht mehr vor.**

Bei der Fläche 2 liegt ein relativ geringer Bodenwert mit LT6V 42/26 vor. Die Fläche ist als Streuobstwiese kultiviert und wird somit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bei der Fläche 3 liegen nur für einen südlichen Teilbereich Bodenwertangaben vor. Diese sind mit LT6V 42/26 ebenfalls als relativ gering zu bezeichnen. Für die Überwiegenden Flächen liegen keine Angaben vor. Die Fläche ist ebenfalls als Streuobstwiese kultiviert und somit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ebenso stellt der Stadtrat fest, dass die betroffenen Flächen bereits seit geraumer Zeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wurden. Die Flächen sind Teil eines Flächenpools, der konkret für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

Im vorliegenden Fall wurden die Flächen für eine Ansiedlung von Zauneidechsen vorbereitet. Die im Planungsgebiet vorgefundenen Zauneidechsen wurden, gemäß Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 17.07.2024, zwischenzeitlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen umgesiedelt. Somit ist eine anderweitige Bereitstellung von artenschutzbezogenen Ausgleichsflächen nicht mehr möglich.

Die Grundstücke FINrn. 3765 und 3235/138 sind aufgrund ihrer Struktur und Lage nur bedingt für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich geeignet und wurden daher in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken ausgeschlossen.

Stellungnahme Handwerkskammer für Unterfranken vom 06.11.2024

„...auf Grundlage der uns zugekommenen Unterlagen geben wir im Rahmen des Verfahrens als Träger öffentlicher Belange der Handwerkswirtschaft folgende Stellungnahme ab:

Die Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen haben sich in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert. Gewerbeflächen oder "Rückzugsgebiete" des Handwerks auf früheren Güterbahnhöfen, Hafengeländen oder aufgelassenen Gewerbegebieten werden vermehrt für Wohnen und Einzelhandel herangezogen.

Auch im vorliegenden Fall soll auf der Konversionsfläche „Marshall Heights“ einer Konzentrationsfläche für Einzelhandelsnutzung der Vorzug gegeben werden. Geplant ist eine Umsiedlung bestehender Betriebe aus der Dagmar-Voßkühler-Straße sowie der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Aus den Unterlagen geht hervor, dass ein Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Lebensmitteldiscounter, eine Drogerie und Apotheke, ein Café/Backshop/Gastro, ein Fachmarkt und ein Shop/Dienstleistung angesiedelt werden sollen. Einer Neuansiedlung stehen wir grundsätzlich kritisch gegenüber, wenn sie in direkter Konkurrenz zu bereits bestehenden kleinflächigen Handwerksanbietern, wie z. B. im Lebensmittelbereich, steht. Denn dies führt häufig zu einer Existenzbedrohung dieser Betriebe und führt zu weiteren Schließungen, dieses bereits

besonders gefährdeten Gewerkes. Eine Umsiedlung sehen wir weniger kritisch. Im Falle des Cafés gehen wir davon aus, dass hier ein Handwerksbetrieb angesiedelt werden kann und bitten dies zu berücksichtigen. Ebenso sehen wir den Bereich Dienstleistung als Möglichkeit für Betriebe aus dem Handwerk, wie beispielsweise Friseure, Kosmetiker, Augenoptiker Orthopädietechniker etc. sich anzusiedeln. Eine Nachnutzung von brachliegendem Gelände sehen wir als zielführend an, da immer mehr kleinteilige Flächen für Gewerbebetriebe fehlen. Leider ist nur für uns nicht erkennbar, ob das Handwerk hier bereits berücksichtigt wurde.

Grundsätzlich erwarten wir, dass die Politik vor Ort künftig intensiver auf die Verdrängungstendenzen von Handwerk durch Einzelhandel reagiert, um das Handwerk als wichtiges Fundament lebendiger und nachhaltiger Strukturen in den Städten und Gemeinden zu stärken.

Aufgrund der genannten Problematik veröffentlichen wir in Kürze ein Positionspapier zur Flächennutzung für die unterfränkische Handwerkswirtschaft. Dieses zeigt zum einen auf, welche Flächen für das Handwerk benötigt werden, gibt aber auch Anregung wie man z. B. durch einen Handwerkerhof Flächen sparen und dadurch noch Synergien nutzen kann. Das Positionspapier dient als Hilfestellung für Kommunen und Planer.

Beispielsweise können leerstehende Gebäude als Nachnutzung einem „Handwerkerhof“ dienen. Ein Handwerkerhof ist eine produktive, interaktive Einheit mit viel Raum für neue Ideen, Synergien und persönliches Miteinander. Er fördert die Kooperation untereinander und bietet für Kunden eine gute erste Anlaufstelle, um auch komplexere und größere Aufträge mit erfahrenen und kooperativen Dienstleistern zu besprechen. Ob eine Werkstatt, ein Büro oder Lagerflächen genutzt werden sollen, ob zusätzlich Produktionsflächen mit LKW-Laderampen, eine gesamte Etage, nur eine geteilte Fläche oder gleich ein ganzes Gebäude benötigt wird - in einem gut geplanten Handwerkerhof ist vieles möglich!

Beispiele aus anderen Regionen zeigen, dass die Umsetzung von Handwerkerhöfen gut gelingen kann. So ist die Meistermeile in Hamburg mit über 90 % Belegung fast voll ausgelastet. Auch in München und beispielsweise Düsseldorf sind die Handwerkerhöfe Erfolgsgaranten einer gelungenen wirtschaftlichen Flächenpolitik. Wir sind der Überzeugung, dass ein Handwerkerhof nicht nur in Großstädten, sondern gerade im ländlichen Raum eine zukunftsweisende Gestaltung der Flächenpolitik sein kann.

Wir bitten Sie die Belange des Handwerks im Blick zu behalten und mögliche Stellschrauben einer kommunalen Verwaltung im Sinne des Handwerks zu nutzen. Ebenso würden wir es im Interesse unserer Betriebe begrüßen, wenn wir mit unserem Hinweis auf einen möglichen Handwerkerhof einen Impuls setzen konnten, der in weiteren Planungen Einzug findet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und hält fest, dass keine grundsätzlichen Einwände vorliegen.

Die allgemein angesprochenen Belange des Handwerks werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist sich der Situation der Handwerksbetriebe bewusst. Eine erhebliche Auswirkung auf die Struktur des Handwerks in der Stadt Kitzingen wird jedoch nicht gesehen, zumal es sich vorrangig um eine Umsiedlung bereits bestehender Einzelhandelseinrichtungen handelt. Hierzu wird auch auf die entsprechenden Nutzungsabstimmungen zum Schutz des örtlichen Einzelhandels mit der Regierung von Unterfranken verwiesen. Eine Nutzung des überplanten Areals durch Handwerksbetriebe ist durch die vorliegenden Geländestruktur als unwahrscheinlich anzusehen. Die Vergabe insbesondere des Bäckereisegementes an Handwerksbetriebe ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und kann daher an dieser Stelle nicht behandelt werden.

Stellungnahme Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern vom 25.10.2024

„...gegen das o.g. Planvorhaben werden von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- keine Einwände erhoben. Im Gebiet von Kitzingen ist jedoch reger alter Bergbau umgegangen, somit können alte unbekannte oder nicht risskundige Grubenbaue nie gänzlich geschlossen werden, Sollten alt-bergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es liegen keine Einwände vor. Sollten alt-bergbauliche Relikte angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Stellungnahme Staatliches Bauamt Würzburg vom 05.12.2024

„...wir stimmen unter folgender Bedingung zu:

1.1 Emissionen/Straßenverkehrslärm

Auf die von der Bundesstraße 8 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Von der Stadt ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu überprüfen. Sollten danach vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

1.2 Verkehrliche Erschließung Bund

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung erfolgt ein verkehrsgerechter Ausbau der Anbindung an die derzeitige B 8. Über den verkehrsgerechten Umbau der bestehenden Einmündung ist rechtzeitig eine Vereinbarung über Art, Umfang und Kostentragung mit dem Straßenbaulastträger abzuschließen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Planung auditiert werden muss. Eine Vorabstimmung mit dem StBA Würzburg ist bereits erfolgt. Die Auditierung ist auf Kosten und Veranlassung des Maßnahmenträgers dem StBA Würzburg vorzulegen. Die Planung ist entsprechend frühzeitig mit uns abzustimmen.

Diese auditierte Detailplanung ist Grundlage der Vereinbarung.

Kostenträger für den Umbau der Einmündung sowie der Lichtsignalanlage im Zuge der B 8 ist die Stadt Kitzingen bzw. der Vorhabensträger gem. § 12 Abs. 1 FStrG / § 7a FStrG.

Die Kosten für die Erneuerung und Unterhaltung der Mehrflächen für die Linksabbiegespur und der LSA sind dem Straßenbaulastträger in einer einmaligen Zahlung abzulösen.

Die Höhe des Ablösebetrages für die Mehrkosten in der Erhaltung wird nach Durchführung der Baumaßnahme auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten durch den Vorhabensträger unter Beachtung der Ablösebeiträge- und Berechnungsverordnung (ABBV) ermittelt und der Straßenbauverwaltung spätestens 1 Monat nach Fertigstellung der Baumaßnahme zur Prüfung vorgelegt.

1.3 Bauabstände und Bepflanzung

Wegen der Bedeutung der Bundesstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers ist hier grundsätzlich die 20 m – Anbauverbotszone (§ 9 FStrG / Art. 23 BayStrWG) von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Mit der teilweisen Lage von Parkplätzen und des Bepflanzungsstreifens in der 20 m – Zone besteht Einverständnis, wenn ein Mindestabstand von 6,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten wird.

1.4 Sicht

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind an Einmündungen Sichtfelder freizuhalten. Diese sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

1.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen.

Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände des Staatlichen Bauamtes Würzburg vorliegen, sofern die in der Stellungnahme angeführten Bedingungen eingehalten werden.

Bei der vorliegenden baulichen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel handelt es sich nicht um Einrichtungen mit gehobenen Schutzansprüchen. Ebenso sind innerhalb der Sondergebietsfläche keine Einrichtungen für Wohn- und Schlafräume vorgesehen, die durch Emissionen aus dem Verkehr auf der Bundesstraße beeinträchtigt oder eingeschränkt werden könnten. Somit ist hier nicht von einer Konfliktsituation auszugehen.

Die Auditierung der Planungsmaßnahmen im Bereich der Anbindung erfolgt im Rahmen der weiteren Planungsschritte. In diesem Zusammenhang hat auch eine Abstimmung bezüglich der Kostenübernahme zu erfolgen.

Die baulichen Abstände werden entsprechend der Forderungen des Staatlichen Bauamtes eingehalten. Die baulichen Anlagen im Bereich der Parkplätze entlang der Bundesstraße wurden, entsprechend den aktuellen vorliegenden Planungsunterlagen, abgerückt festgesetzt.

Die Sichtdreiecke werden in den aktuellen Planungsunterlagen des Bebauungsplanes dargestellt und festgesetzt.

Die Anmerkungen zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger hat die Planung, Vorbereitung und Ausführung der mit dem Staatlichen Bauamt bestehenden Überschneidungsbereiche in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen wie gefordert herzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen:

Annahme und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Kitzingen stellt fest, dass die vorgebrachten Anregungen wie zuvor beschlossen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ eingeflossen sind. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ mit Begründung, Umweltbericht und speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Schallgutachten, Verkehrsgutachten und allen Anlagen (Anlage 5 mit Anlage 5.7) des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 03.09.2024 entspricht gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 20.11.2025 den Vorstellungen der Stadt Kitzingen und erhält das Datum 20.11.2025.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ mit Begründung, Umweltbericht und speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Schallgutachten, Verkehrsgutachten und allen Anlagen (Anlage 5 mit Anlage 5.7) des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die dazugehörigen Textteile mit dem Planstand 20.11.2025 werden in geänderter Form vom Stadtrat angenommen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ mit allen oben genannten Teilen wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die auszulegenden Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB des Bebauungsplanes sind gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich im gleichen Zeitraum im Internet für jedermann zur Verfügung zu stellen.

Die Bekanntmachung sowie die Durchführung der Beteiligung erfolgen durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH aus Würzburg.

Wir bitten Sie so oder ähnlich zu beschließen und uns das Ergebnis Ihrer Beschlussfassung mitzuteilen, so dass unsererseits eine zügige Fortführung des Verfahrens anvisiert werden kann.

Freundliche Grüße

Auktor Ingenieur GmbH

Heinz Joachim Rehbein
Geschäftsführender Gesellschafter