



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Einzelhandelszentrum Marshall Heights"

Entwurf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



KT 22-0003

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	5
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	7
3.1	Allgemein	7
3.2	Planungsgrundlagen	9
4.	Städtebau	11
4.1	Städtebauliches Konzept	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Sortimentsliste:	13
4.4	Maß der baulichen Nutzung	14
4.4.1	Grundflächenzahl (GRZ)	14
4.4.2	Baumassenzahl (BMZ)	14
4.4.3	Wandhöhe	14
4.4.4	Baugrenzen	14
4.4.5	Dachformen	14
4.5	Bauliche und städtebauliche Gestaltung	15
4.5.1	Geländeänderungen	15
4.5.2	Gebäudegestaltung	15
4.5.3	Dachgestaltung	16
4.5.4	Dacheindeckung	16
4.5.5	Außenbeleuchtung / Lichtverschmutzung	16
4.5.6	Werbeeinrichtungen	17
4.5.7	Oberflächenwasser	17
4.5.8	Schutz vor Hangwasser	17
4.5.9	Grundwasserschutz	18
4.5.10	Schichtenwasser	18
4.5.11	Immissionsschutz	18
5.	Erschließung	19
5.1	Verkehrsanbindung	19
5.2	Innere Erschließung	19
5.3	Parkflächenbereitstellung	19
5.4	Ver-, und Entsorgung	20
5.4.1	Abwasserbeseitigung	20
5.4.2	Wasserversorgung	20
5.4.3	Energieversorgung	20
5.4.4	Telekommunikation	21
5.4.5	Abfallentsorgung	21
5.5	Planungsumfang	22
5.6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	22
5.7	Verwirklichung der Baumaßnahme	23
5.8	Oberbodenschutz	23
5.9	Kampfmittelvorerkundung	23
6.	Umweltbericht	23
7.	Grünordnung	23
8.	Artenschutz	24
9.	Denkmalschutz	24
10.	Geotechnisches Gutachten	25
11.	Verfahren	27

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Grünordnung
Anlage 3.1	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 3.2	Konzept Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse
Anlage 3.3	Bericht über die Umsiedlungsmaßnahme der Zauneidechsen
Anlage 4.1	Schallgutachten Auktor Ingenieur GmbH
Anlage 4.2	Ergänzendes Schallgutachten Büro Wölfel
Anlage 5	Vorhaben- und Erschließungsplanung
Anlage 5.1	V+E-Planung UG
Anlage 5.2	V+E-Planung OG
Anlage 5.3	V+E-Planung Schnitt A1 – A1
Anlage 5.4	V+E-Planung Schnitt A2 – A2
Anlage 5.5	V+E-Planung Schnitt A3 – A3
Anlage 5.6	V+E-Planung Ost- / Südansicht
Anlage 5.7	V+E-Planung Nord- / Westansicht
Anlage 6	Verkehrsgutachten
Anlage 7	Variante Umbau Knoten B8 – LSA Planfall 3
Anlage 8	Stellungnahme Auswirkungen Action auf den ZVB Innenstadtzentrum Stadt+Handel GmbH

Übersichtskarte

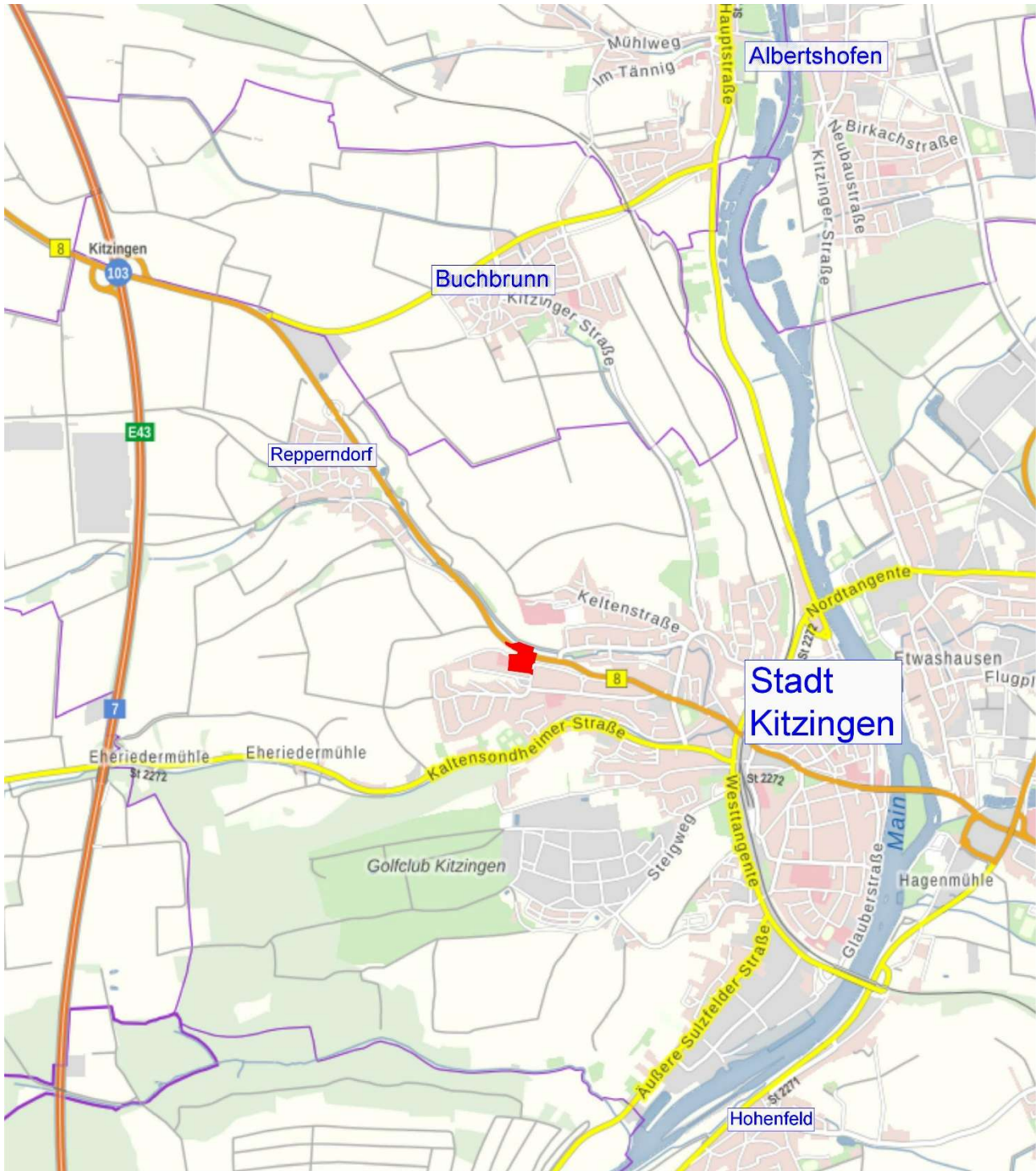


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 10.08.2023 unter: <https://v.bayern.de/S9vSN>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 03.07.2024)

1. Allgemeines

Die Stadt Kitzingen befindet sich im Landkreis Kitzingen des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 17 km westlich des Regionalzentrums Würzburg.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt die Stadt Kitzingen im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Die Stadt Kitzingen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.06.2023 als Mittelzentrum dargestellt. Diese Darstellung wurde in den Regionalplan übernommen. Somit ist die Stadt Kitzingen als Zentraler Ort gemäß LEP 2 Raumstruktur Unterpunkt 2.1.2 zu werten.

In den zentralen Orten sollen gemäß LEP-Punkt 2 Raumordnung Unterpunkt 2.1.1 „überörtliche Versorgungsfunktionen für den zentralen Ort und andere Gemeinden wahrgenommen werden. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen“¹.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Stadtrand von Kitzingen in einer verkehrlich hervorgehobenen Position.

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten von ehemals militärischen Konversionsflächen umschlossen. In nördlicher Richtung wird der Bereich durch die Bundesstraße und im weiteren Verlauf durch den Talraum des Repperndorfer Mühlbaches begrenzt. Im nördlichen und nordwestlichen Anschluss an den Planungsbereich befinden sich Wohnbaustrukturen bzw. die Klinikseinrichtungen „Klinik Kitzinger Land“.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den vorliegenden Planungsbereich wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um so die Grundlagen für eine zukünftige verbesserte Versorgungsstruktur des westlichen Stadtbereiches der Stadt Kitzingen sowie deren außenliegenden Stadtteilen zu ermöglichen. Der Focus der hier angestrebten verbesserten Versorgungssituation liegt vorrangig auf der aktuell vorangetriebenen Entwicklung der im Bereich der Gesamtkonversionsfläche „Marshall Heights“ vorgesehenen Wohnbaustrukturen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Konzentrationsfläche für Einzelhandelsunternehmen angedacht, die verkehrstechnisch besser an das bestehende übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden ist, um gleichzeitig so die innerstädtische Verkehrssituation zu entlasten.

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Daher ist ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Stadtrat am 27.04.2023 beschlossen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die Rechtswirksamkeit der 54. Flächennutzungsplanänderung erreicht wird. Somit ist anzunehmen, dass zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gegeben ist.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 07.06.2023 Punkt 2 Regionalplanung Unterpunkt 2.1.1 Funktion der zentralen Orte.

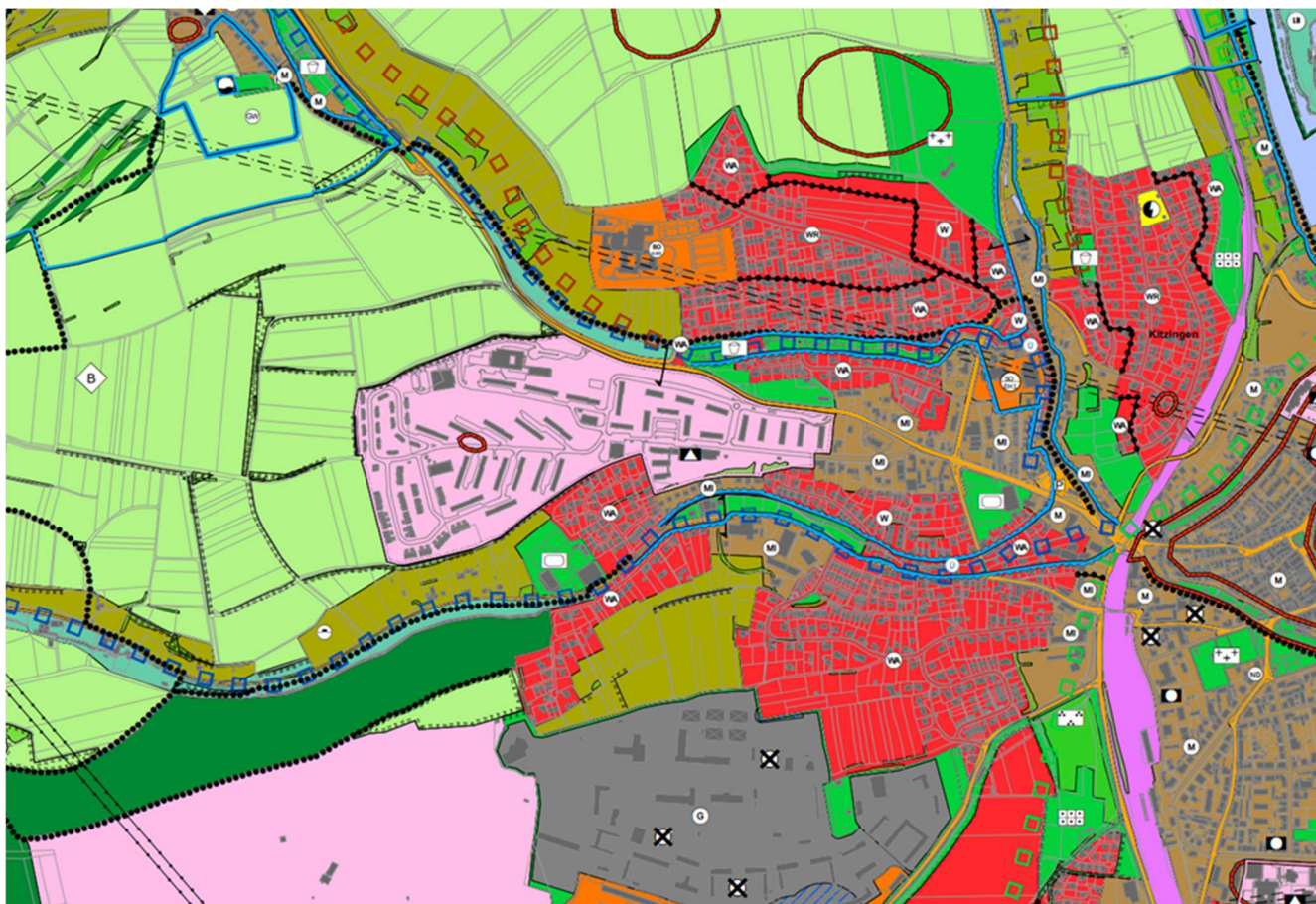


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Kitzingen, Quelle Stadt Kitzingen

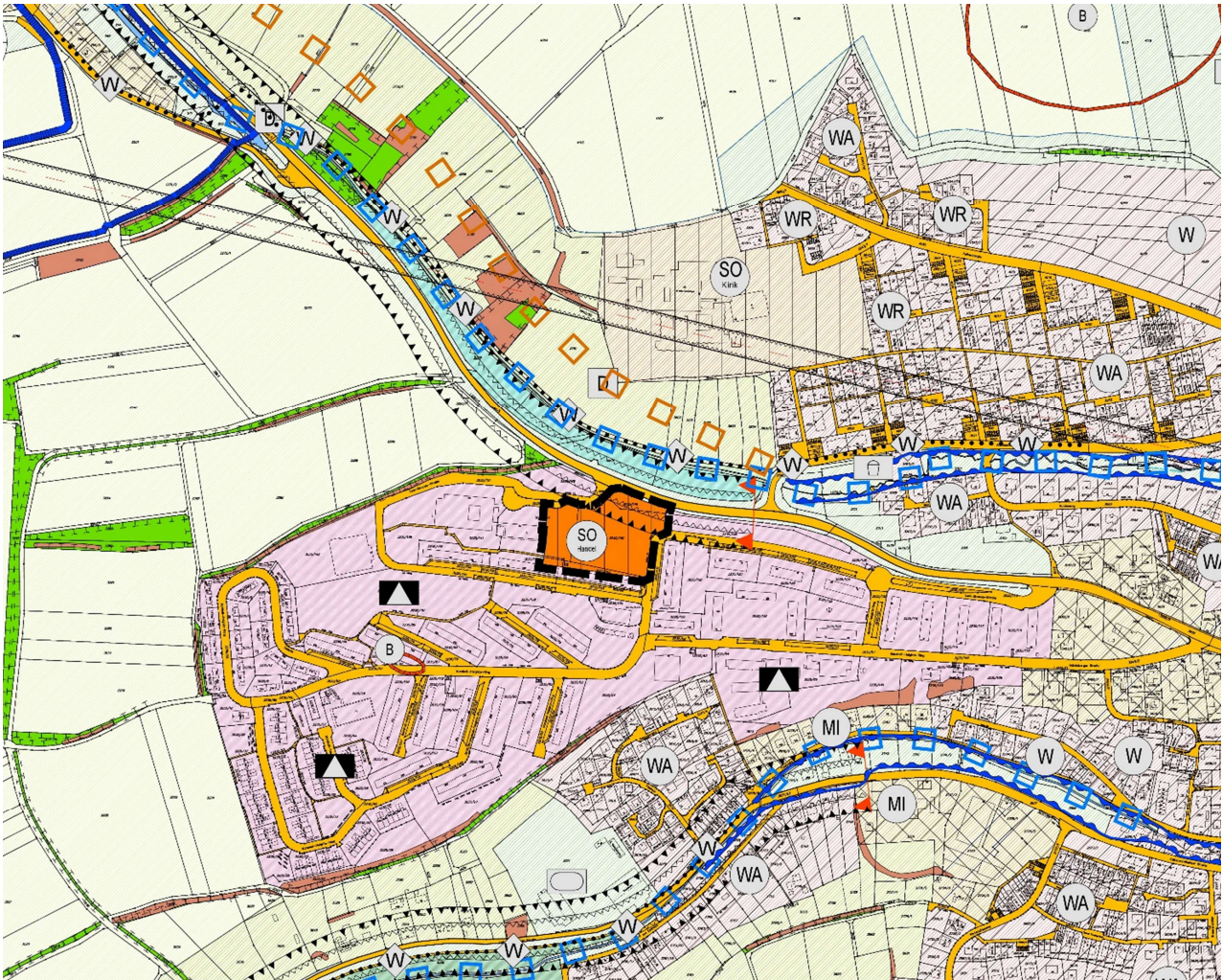


Abbildung 3: Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 20.11.2025

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Die wesentlichen Einzelhandelsbetriebe, die im Bereich der Sondergebietsfläche ansiedeln möchten, besitzen ihren Standort derzeit westlich des Planungsbereiches an der Dagmar-Voßkühler-Straße. Dieser Standort ist, nach Einschätzung der Betriebe, aus anfahrtstechnischer Sicht, insbesondere im Hinblick auf die Anlieferung, als wenig vorteilhaft und teilweise problematisch einzustufen. Gleichzeitig besteht durch die umliegenden Wohnsiedlungsstrukturen, die baulich teilweise direkt an die Einzelhandelsbetriebe anbinden, erhebliche Einschränkungen durch immissionstechnische Vorgaben in nahezu alle Richtungen. Entgegen der derzeit angedachten Planung ist für diesen Bereich kein grundlegendes und zusammenhängendes Schutzkonzept bezüglich der Immissionssituation vorhanden bzw. umsetzbar, um die umgebende Wohnbebauung angemessen vor negativen Einwirkungen zu schützen.

Gleichzeitig befinden sich die Betriebe überwiegend in dem im Rahmen des Flächennutzungsplanes ermittelten Überschwemmungsgebiet des „Repperndorfer Mühlbaches“. Da die jeweiligen Einrichtungen nicht hochwasserfrei gelegt sind besteht hier die theoretische Gefährdung durch ein Hochwasserereignis. Aus diesem Grund sollte dieser Bereich grundsätzlich von baulichen Nutzungen, die den Hochwasserabfluss einschränken, freigehalten werden.

Durch die direkte Lage des zukünftigen Standortes an der Bundesstraße 8 und die die kurzen Anbindungswege ist auch von einer Reduzierung der Verkehrsströme im Anbindungsbereich der Dagmar-Vosskühler-Straße sowohl durch Lieferverkehr als auch durch Einkaufsverkehr auszugehen, wodurch die Verkehrsbelastung des Kreuzungsbereiches reduziert wird.

Daher streben diese Einzelhandelsbetriebe an, den bisherigen Standort aufzugeben und an den Standort der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung für das Sondergebiet Einzelhandel umzusiedeln, der nach Ansicht der Unternehmen als auch der Stadt Kitzingen, eine wesentlich bessere verkehrstechnische Anbindung besitzt und so als wirtschaftlich vorteilhafter gesehen wird.

Der überplante Bereich stellt eine ehemals militärisch genutzte Konversionsfläche dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung, wie auch der gesamte Bereich der militärischen Konversionsfläche, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Eine konkrete Planung in Bezug auf eine dementsprechende Entwicklung wurde jedoch bisher nicht weiterverfolgt. Der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude in diesem Bereich wird zwischenzeitlich für Wohnzwecke genutzt. Somit ist hier eine räumliche Angliederung an bestehende Siedlungsstrukturen gegeben die gleichzeitig einen bisher unterrepräsentierten Versorgungsraum darstellen.

Im Zusammenhang mit der Umsiedlung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ist gleichzeitig die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen, die in der Handelsstruktur von Kitzingen nicht oder nur unterrepräsentiert sind. Somit ist gleichzeitig von einer Stärkung der städtischen Einzelhandelsstruktur und einem verbreiterten Einkaufsangebot für die örtliche Bevölkerung auszugehen. Im Vorfeld der Planungsmaßnahmen wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 23.03.2023 bereits ermittelt, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt Kitzingen zu erwarten sind. **Im Rahmen des Bebauungsplanes werden zusätzliche Obergrenzen für die Verkaufsflächen einzelner Sortimentsarten vorgegeben, um so eine gesteuerte Entwicklung des Einzelhandels zu erreichen und eine Belastung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich durch Expansionsdruck am Stadtrand möglichst ausschließen zu können.**

Das Planungsgebiet selbst befindet sich in einem Bereich der mäßig bis stark nach Norden in den Talraum des „Repperndorfer Muhlgrabens“ abfällt. Bei dem Gelände handelt es sich um Bereiche mit zwischenzeitlich aufgegebenen Sporteinrichtungen, sowie brachgefallenen militärischen Nebennutzungsflächen. Der nördliche Rand des Planungsbereiches wird durch bestehende Verkehrsflächen in Form der Bundesstraße 8 als auch durch die bestehende Erschließungs- und Zufahrtsstraße in das ehemalige Militärgelände gebildet. Westlich, östlich und südlich grenzen ehemalige Militäreinrichtungen an, die teilweise bereits für Wohnbauzwecke umstrukturiert wurden.

Durch die vorliegende Talraumsituation liegt gleichzeitig eine optische Abschirmung der zukünftigen baulichen Einrichtungen gegenüber dem umliegenden weiträumigen Landschaftsbild vor. Somit sind an diesem Standort keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild anzunehmen.



Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: BayernAtlas, abgerufen am 14.03.2024 unter: <https://v.bayern.de/S9vSN>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 20.11.2025)

3.2 Planungsgrundlagen

Die grundsätzliche Bestrebung der vorliegenden Planung liegt darin, das derzeit verstärkt entwickelte Siedlungsgebiet „Marshall Heights“ so zu strukturieren, dass eine angemessene zukunftsorientierte und möglichst kurzwegige Versorgung der Wohn- und Siedlungsstrukturen mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt ist. Hierdurch wird die Grundlage für eine zukünftige Entwicklung der hier vorgesehenen bzw. teilweise bereits bestehenden Wohnbaustrukturen geschaffen.

Der Planung liegt die vorgesehene gestaffelte Errichtung verschiedener Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich zu Grunde. Es wird angestrebt, durch Staffelung der einzelnen Nutzungsebenen den Bedarf an überbaubare Grundstücksfläche so gering wie möglich zu halten, um so das nicht vermehrbare Schutzgut Boden nicht in einem übermäßigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig wird konstruktiv eine ebenerdige Zugänglichkeit sämtlicher Einrichtungen angestrebt.

Hierdurch ist eine Konzentrierung unterschiedlicher Einzelhandelseinrichtungen am Stadtrand vorgesehen, um so die Verkehrsbeeinträchtigungen innerhalb des Stadtgebietes durch Einkaufsfahrten von außerhalb **des städtischen Kernbereiches** weiter zu reduzieren.

Als wesentliche Planungsvorgabe sind die Bedürfnisse der jeweiligen Einzelhandelsunternehmen bzw. die an sie gesetzten rechtlichen Forderungen im Hinblick auf die Anlieferung und Lagerung von Lebensmitteln sowie ein entsprechendes An- und Abfahrtskonzept zu sehen. Hierzu liegt ein Vorhabenplan vor, der eine wesentliche Grundlage des vorliegenden Bauleitplanverfahrens darstellt.

In diesem Zusammenhang wird als weitere wesentliche Grundlage die Anbindung an die Bundesstraße 8 gesehen. Hier wird angestrebt, die örtliche Verkehrssituation möglichst nicht zusätzlich zu belasten und gleichzeitig die Zufahrt, sowohl zu den Einzelhandelsunternehmen als auch zum Siedlungsbereich „Marshall Heights“ zu verbessern. Vorgesehen ist eine ampelgesteuerte Anbindung an die Bundesstraße 8 und ein entsprechender Ausbau des bereits bestehenden Verkehrsknotens. Entsprechende Untersuchungen bezüglich der Verträglichkeit des Anbindungskonzeptes

wurde durch die T+T Verkehrsmanagement GmbH Stand 02.04.2024 durchgeführt. In der Untersuchung wird ein Ausbau mit Lichtsignalanlage für die Morgenstunden als befriedigend und für die Abendstunden als ausreichend bewertete. Der derzeitige Stand der Anbindung ohne entsprechenden Ausbau wird hingegen als mangelhaft eingestuft.

Ebenfalls von hoher Bedeutung ist die Planungsgrundlage der vorliegenden faunistischen Situation. Im Rahmen der Planung wurden hier Untersuchungen und Begehungen bezüglich der örtlich vorhandenen Lebensstrukturen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst der als Anlage 3.1 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Aufbauend auf diese Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Zauneidechse als besonders geschützte Art innerhalb des Planungsbereiches verbreitet ist. Daher wurde, auf der Grundlage des Bescheides der Regierung von Unterfranken vom 17.07.2024 AZ: RUF-55.1.2-8646.4-2-66-16 eine Umsiedlung der im Planungsbereich angetroffenen Exemplare durchgeführt. Nähere Informationen sind dem Bericht über die Umsiedlungsmaßnahme der Zauneidechsen

Konzept Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse sowie dem Bericht über die Umsiedlungsmaßnahme der Zauneidechsen zu entnehmen die als Anlagen 3.3 Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Maßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechse wurden zwischenzeitlich abgeschlossen.

Ebenso als Planungsgrundlage relevant ist die vorliegende bzw. sich aus der angestrebten Nutzung ergebende Lärmsituation innerhalb des Planungsbereiches sowie in dessen räumlichen Umfeld. Hierzu wurde ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 04.04.2024 erarbeitet, dass die Auswirkungen durch das Vorhaben bewertet und entsprechende Vorschläge für Maßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen erarbeitet. Die sich daraus ergebenden baulichen Maßnahmen oder betriebstechnischen Vorgaben sind entsprechend in die Bauleitplanung eingearbeitet. Das ergänzende schalltechnische Gutachten vom Büro Wölfel beurteilt die Belastungssituation des südlichen Parkplatzes unter Berücksichtigung der zukünftig anzunehmenden Emissionsansätze entsprechend der aktuell laufenden Studie des Bundesumweltamtes. Nach Inkrafttreten dieser Emissionsansätze kann eine Neubewertung der Immissionssituation insbesondere am südlichen Rand des Planungsbereiches und damit verbunden eine Anpassung der Dimension der Lärmschutzwand an die aktualisierte Geräuschemissionsberechnungsvorgabe erfolgen.

Ebenso als Planungsgrundlage ist die vorliegende Entwässerungssituation zu sehen, die entsprechend auf die geplante Einzelhandelsstruktur angepasst werden muss. Hierzu werden auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen, der als Anlage 5 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Hier ist eine Sammlung des Oberflächenwassers in einer Rückhalteeinrichtung mit gedrosseltem Ablauf in den „Repperndorfer Mühlgraben“ vorgesehen. Hierfür liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung vor.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte;
- Die tachymetrische Aufnahme des Geländes;
- Das geotechnische Gutachten;
- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen;
- Die planerischen Unterlagen der Vorhaben- und Erschließungsplanung;
- Das Verkehrsgutachten;
- Das Umbaukonzept des Knotens zur Anbindung an die B8.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet ist von drei Seiten überwiegend von baulichen Strukturen umschlossen. Hierbei handelt es sich vorrangig um Wohnbaustrukturen. Im westlicher Richtung grenzen soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung an das Planungsgebiet an. Nördlich wird der Planungsbereich vom Talraum des „**Repperndorfer Mühlbaches**“ begrenzt.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzelhandelseinrichtungen die eine Versorgung der umliegenden Wohnstrukturen mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessern sollen. Durch die Art der Bebauung bzw. der Nutzungsstruktur wird am hier vorgesehenen Standort eine Komprimierung der Versorgungseinrichtungen angestrebt. Hierdurch wird ein überproportionaler Bedarf an zusätzlichen bzw. sekundären Bauflächen möglichst weitgehend ausgeschlossen. Die geplante übereinander gestapelte Struktur der Einzelhandelsunternehmen und deren Zusammenschluss in einem Gebäudekomplex stellen eine Verzahnung der Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen und somit einen komprimierten Versorgungsschwerpunkt für den westlichen Stadtrand von Kitzingen dar.

Bei der gesamten Baufläche handelt es sich um Flächen die ursprünglich einer militärischen Nutzung dient. Somit liegt eine Inanspruchnahme von Konversionsflächen vor.

Ziel der Maßnahme ist es einerseits die Versorgung der örtlichen Bevölkerung, sowohl in der Stadt Kitzingen als auch in den außenliegenden Stadtteilen zu verbessern und gleichzeitig die Verkehrsströme innerhalb der Hauptzufahrtsstraße in den Innenstadtbereich zu entlasten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ dargestellt. Dies entspricht der Nutzung beziehungsweise dem Ansiedlungsziel mehrerer teilweise großflächiger Einzelhandelsbetriebe im vorliegenden Planungsbereich.

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsunternehmen sowie deren Lager- und Nebeneinrichtungen.

Ebenfalls zulässig ist der Betrieb von untergeordneten Dienstleistungseinrichtungen.

Für die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen festgesetzt:

- | | |
|---|--------------------------------|
| • Lebensmittelvollsortimenter
mit integrierter Getränkeabteilung | max. 1830 m² |
| • Drogerie | max. 1200 m² |
| • Lebensmitteldiscounter | max. 1000 m² |
| • Apotheke | max. 300 m² |
| • Non-Food-Discounter / Multi-Sortimenter | max. 800 m² |
| • Gastro / Café / Backshop | max. 350 m² |
| • Fachmarkt | max. 300 m² |
| • Dienstleistungen / Shop | max. 450 m² |
| • Mall / Eingangsbereiche / | |
| • Rolltreppe / Fahrstuhl | keine Begrenzung |

Durch die Begrenzung der Verkaufsflächen wird erreicht, dass einerseits ein angemessenes Versorgungsangebot für die umliegenden Wohnbaustrukturen entstehen kann, gleichzeitig jedoch ausgeschlossen wird, dass sich im Planungsbereich Handelsunternehmen ansiedeln, die aufgrund ihrer Verkaufsfläche und den daraus resultierenden Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel eine negative Auswirkung auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen besitzen.

4.3 Sortimentsliste:

Für die Stadt Kitzingen besteht ein Einzelhandelskonzept, das mit dem Datum 01/2023 fortgeschrieben wurde. Die Fortschreibung dieses Einzelhandelskonzept, die von Stadt + Handel erarbeitet wurde, gibt unter dem Kapitel 7 eine Sortimentsliste an die nachfolgend in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen wird.

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante* Sortimente	nicht zentrenrelevante** Sortimente
Augenoptik Bekleidung (ohne Sportbekleidung) Bettwaren Briefmarken/Münzen Bücher Elektrokleingeräte Glas/Porzellan/Keramik Haus-/Bett-/Tischwäsche Haushaltswaren (Hausrat) Heimtextilien/Gardinen Kinderwagen Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) Musikinstrumente und Musikalien Neue Medien/Unterhaltungselektronik Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf Parfümerie Schuhe, Lederwaren Spielwaren Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) Uhren/Schmuck Waffen/Jagdbedarf/Angeln Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	Blumen Drogeriewaren, Kosmetik Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) Pharmazeutische Artikel (Apotheke) Zeitungen/Zeitschriften	Baumarktsortiment i. e. S. Boote Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelzubehör) Elektrogroßgeräte Fahrräder und Zubehör Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) Lampen/Leuchten Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) Pflanzen/Samen Teppiche (ohne Teppichböden) Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere Einzelhandel a. n. g.

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen 01/2023

Darstellung Stadt + Handel;

* gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

4.4.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb der Sondergebietsfläche wird mit max. 0,95 festgesetzt.

Hierdurch wird zwar der gemäß § 17 BauNVO genannte Orientierungswert überschritten. Dies ist jedoch im Hinblick auf die Zielsetzung der möglichst geringen Flächeninanspruchnahme als erforderlich anzunehmen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen. Da durch die Art der Nutzung ein erhöhter Versiegelungsgrad in Form von Zufahrten und Stellplätzen erforderlich ist, ist eine möglichst hohe Grundflächenzahl erforderlich um so die Eingriffsfläche und damit die Inanspruchnahme von Grund und Boden so gering wie möglich zu halten.

4.4.2 Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl wird im Gebiet mit max. 2,0 festgesetzt. Hierdurch wird den Bauherren einerseits ein ausreichendes Gebäudevolumen ermöglicht um eine verdichtetet Bebauung entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept zu erstellen. Gleichzeitig wird die Entwicklung von übertrieben großvolumigen Baukörpern unterbunden.

4.4.3 Wandhöhe

Innerhalb des Planungsgebietes wird eine maximale Wandhöhe von 236 m ü NHN festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Außenfläche der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand. Für technische Einrichtungen wie z.B. Entlüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen oder Technikaufbauten für Aufzüge ist eine Überschreitung von 1,5 m zulässig. Hierdurch wird die Entstehung von Bauwerken die deutlich über den bestehenden Geländehochpunkt im Siedlungsbereich „Marshal Heights“ hinausragen ausgeschlossen. Somit kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper, die aus der bestehenden Bebauungsstruktur herausragen oder diese überragen ausgeschlossen werden.

4.4.4 Baugrenzen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Gebäudegestaltung des Vorhabenplanes. An markanten Bereichen, insbesondere in Teilen in denen gebäudeintegrierte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird ein zusätzlicher Spielraum bei der Festsetzung der Baugrenzen geschaffen, um hier ggf. erforderliche Maßnahmen umsetzen zu können.

Nebenanalgen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies betrifft insbesondere Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Paketfachablagen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, **solitär stehende Werbeeinrichtungen** usw. Ebenso außerhalb der Baugrenzen zulässig sind auskragende Vordächer soweit es sich hier um einfache Überdachungen handelt. Diese dürfen jedoch nicht in einem funktionalen Zusammenhang mit auskragenden Nutzflächen wie z.B. Balkone, Erker oder Galerien stehen. Ebenso unzulässig ist ein baulicher Zusammenhang dieser Vordächer mit Werbeeinrichtungen.

4.4.5 Dachformen

Zulässig ist die Errichtung von Flachdächern, Satteldächern und Pultdächern. In Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung von 0° bis 20° ist somit nur eine flachgeneigte Dachlandschaft zu-

lässig. Hierdurch wird eine zusätzliche optische Höhe der Baukörper durch hochaufragende Steildachstrukturen ausgeschlossen.

4.5 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.5.1 Geländeänderungen

Durch die angestrebte hangintegrierte Bauweise ist von erheblichen Abgrabungsarbeiten auszugehen. Daher wird ausdrücklich festgesetzt, dass die angrenzenden natürlichen Geländestrukturen in ihrer Standsicherheit nicht beeinträchtigt werden dürfen. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Auffüllung auf 4,50 m und die maximal zulässige Abgrabung auf 8,50 m begrenzt. Hierdurch wird einerseits eine ebene Gestaltung des talseitigen Geländes an das Höhenniveau der bestehenden Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt erreicht. Im Gegensatz dazu wird ein Herausheben der Baukörper aus dem Gelände z.B. auf das Niveau der Levi-Strauss-Straße verhindert, was eine erhebliche optische Auswirkung auf die Landschaftsstruktur besitzen würde.

Geländeänderungen sind durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher bzw. mit entsprechend dimensionierten Stützmauern an das angrenzende Gelände anzupassen. Dies entspricht den örtlichen Geländestrukturen und stellt somit eine Anpassung an die Gegebenheiten dar.

Im Bereich angrenzender Grundstücksflächen ist eine Anpassung an das Höhenniveau dieser Grundstücke vorzusehen. Eine Anpassung der Nachbargrundstücke an das geänderte Höhenniveau z.B. durch Böschungen auf dem Nachbargrundstück ist nicht zulässig. Hierdurch wird eine Belastung angrenzender Geländestrukturen durch die Geländeanpassungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4.5.2 Gebäudegestaltung

Um Beeinträchtigungen durch Reflexionen aus spiegelnde Glasfassaden ausschließen zu können wird festgesetzt, dass Glasfassaden so zu gestalten sind, dass eine Spiegelung ausgeschlossen ist.

Fassadenelemente, die nicht in Form von Glasfassaden erstellt werden, sind in Form von Putzstrukturen, Holzverkleidungen oder in Form von Verkleidungselementen auf metallischer oder mineralischer Basis zu erstellen.

Ebenso ist eine Gestaltung durch Sichtbeton oder Sichtmauerwerk zulässig.

Diese Art der Fassadengestaltung entspricht den üblichen Gestaltungselementen der bestehenden Gebäudeanlagen im Umfeld des Planungsbereiches, wodurch eine Einpassung in die bestehenden umgebenden Strukturen ermöglicht wird. Gleichzeitig werden dadurch moderne Fassadenelemente mit anspruchsvolleren Gestaltungselementen ermöglicht.

Eine Begrünung der Fassaden oder einzelner Fassadenelemente ist auf mindestens 20% **der technisch möglichen Fassadenflächen zu erbringen**, um so die positiven Effekte einer begrünten Fassade bzw. **Wandstruktur** im Hinblick auf das Kleinklima im Umfeld des Gebäudes **und der künstlichen Bauwerke** als auch die Wirkungen auf das Raumklima im Gebäudeinneren zu nutzen. Daher wird eine Fassaden- bzw. **Wand**begrünung ausdrücklich empfohlen.

Um eine negative Auswirkung auf die umgebenden Nutzungstrukturen ausschließen zu können ist eine Verwendung von grellen oder reflektierenden Farbtönen sowie die Verwendung von spiegelnden Materialien nicht zulässig.

4.5.3 Dachgestaltung

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Planungsbereiches Dachstrukturen in Form von Flachdächern, Pultdächern oder Satteldächern zulässig sind. Dies entspricht den für die vorgesehenen Nutzung üblichen Dachformen und ist mit dem vorliegenden Vorhabenplan abgestimmt. Als Dachneigung wurde ein Neigungsverhältnis von 0° bis 20° zur Waagerechten festgesetzt. Hierdurch wird bewusst eine flache Dachneigung vorgegeben, um die Entstehung von hoch aufragenden großvolumigen Steildächern auszuschließen da dies eine erhebliche negative Auswirkung auf das umgebende Landschaftsbild besitzen würden.

4.5.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung ist primär eine extensive Dachbegrünung vorgegeben.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer müssen, sofern diese mit einer Bitumen- oder Kunststoffabdichtung versehen sind, zwingend begrünt werden, soweit hier keine Nutzung von Solaranlagen vorgesehen ist oder statische Berechnungen dagegensprechen. Diese statischen Sondervoraussetzungen sind durch den Bauträger mittels Berechnungen nachzuweisen. Hierdurch wird eine angemessene Wasserrückhaltung auf der Dachhaut und eine daraus resultierende Verdunstung erreicht. Dies wirkt sich einerseits positiv auf das örtliche Kleinklima aus da durch die Verdunstung im Sommerhalbjahr ein potentieller Temperaturanstieg im Planungsumfeldes abgemindert werden kann. Gleichzeitig ist von einer verringerten Belastung der Oberflächenwasserableitungseinrichtungen auszugehen.

Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind Dachbereiche mit technischen Aufbauten (z.B. Klima- und Entlüftungsgeräte) sowie untergeordnete Dachflächen bis zu einer Größe von maximal 25 m² sowie auskragende Vordächer zum Wetterschutz über den Eingängen. Eine Begrünung kleinteiliger Dachflächen, z. B auf Nebeneinrichtungen oder Dachbereiche mit technischen Aufbauten würde einen erheblichen nicht gerechtfertigten technischen Aufwand nach sich ziehen der nicht im Verhältnis zu den positiven Auswirkungen der Dachbegrünung im Hinblick auf die Regenwasserrückhaltung und die Wirkung auf das Kleinklima steht.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren (Solarthermie) installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Hierdurch soll die Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb des Planungsgebietes gefördert und vorangebracht werden.

4.5.5 Außenbeleuchtung / Lichtverschmutzung

Aus Gründen des Arten- und Umweltschutzes wird eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

Die Lampengehäuse müssen nach oben und zur Seite geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel der Leuchtmittel innerhalb des Grundstückes ist nach unten zu richten. Eine Abweichung des Strahlwinkels zur Senkrechten ist bis maximal 50° zulässig. Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 7 m zu beschränken. Hierdurch wird ein weiträumiges Anlocken nachtaktiver Insekten verhindert und eine Belästigung umliegender Anwohner durch diffuses Licht so gering wie möglich zu halten.

Die zu verwendenden Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen. Geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Hierdurch wird die Lockwirkung auf Insekten zusätzlich reduziert.

Eine Verwendung von Leuchtkörper die auf Temperaturen von mehr als 60°C aufheizen ist unzulässig da hierdurch anfliegenden Insekten oder andere Tierarten getötet oder geschädigt werden können.

Im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist eine dauerhafte Ausleuchtung des Grundstückes zu unterlassen. Eine Außenbeleuchtung in diesem Zeitraum ist nur anlassbedingt, z.B. bei einer Warenanlieferung, zulässig.

Fest installierte oder mobile Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt oder aufgebaut werden, dass eine Blendwirkung auf angrenzende Grundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen, insbesondere der Bundesstraße 8, unterbleibt.

Hierdurch wird eine Gefährdung des Verkehrs durch geblendete Fahrzeugführer oder eine Belästigung umliegender Anwohner durch Lichtverschmutzung, insbesondere in den späteren Abend- und Nachtzeiträumen, so gering wie möglich gehalten.

4.5.6 Werbeeinrichtungen

Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 8, insbesondere durch Ablenkung der Verkehrsteilnehmer, unterbleibt. Hier ist insbesondere der räumliche Zusammenhang mit den Lichtsignalanlagen im Kreuzungsbereich zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit dieser Lichtsignalanlagen durch Werbeeinrichtung ist grundsätzlich unzulässig. Die Art und die Gestaltung von Werbeeinrichtungen sind zwingend mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Die Errichtung von blinkenden, farbwechselnden oder beweglichen Werbeeinrichtungen ist ausgeschlossen, damit keine Ablenkung oder optische Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern sowie insbesondere auch nicht von Anwohnern im Umfeld der Einrichtung, entsteht.

4.5.7 Oberflächenwasser

Um eine unangemessene zusätzliche Belastung der kommunalen Entwässerungseinrichtungen ausschließen zu können und den Eingriff in die Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten ist anfallendes Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen oder in angemessen dimensionierten Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen.

Oberflächenwasser aus befahrenen Bereichen ist vor einer Einbringung in den natürlichen Wasserkreislauf vorzureinigen.

Eine ungereinigte Einbringung von Oberflächenwässern aus diesen Bereichen in den natürlichen Wasserkreislauf ist auszuschließen, um so eine Verunreinigung bzw. Kontaminierung von Bodenschichten und Grundwässern durch Reifenabrieb oder Betriebs- und Schmierstoffe ausschließen zu können.

Für die Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ein Entwässerungssystem erarbeitet das als Anlage Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Der vorgesehene gedrosselte Überlauf der Entwässerungseinrichtung erfolgt in Form einer Verrohrung unter der Bundesstraße 8 und im weiteren Verlauf als offener Graben zum „Repperndorfer Mühlgraben“. Diese Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg erarbeitet.

4.5.8 Schutz vor Hangwasser

Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sind höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante anzuordnen oder auf andere Weise zu schützen, um so Sach- und

Personenschäden am und im Gebäude durch abfließendes Hangwasser möglichst ausschließen zu können.

4.5.9 Grundwasserschutz

Das Grundwasser ist während der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen, um so insbesondere für tieferliegenden Erdschichten oder grundwasserführende Schichten eine Kontamination ausschließen zu können.

4.5.10 Schichtenwasser

Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über das **geplante Regenwasserableitungssystem**, abzuleiten um so die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten und eine übermäßige Belastung des Kanalnetzes der Stadt Kitzingen ausschließen zu können.

4.5.11 Immissionsschutz

Am südlichen Rand des Planungsbereiches ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand ggf. mit Überhang erforderlich, um sicherzustellen, dass die südlich angrenzenden Wohnbaueinrichtungen in ausreichender Form vor Lärmimmissionen aus dem Planungsgebiet, hier insbesondere von dem Parkplatz und dem Anlieferungsbereich ausgehend, geschützt werden (Lärmschutzeinrichtung 1). Hierzu wurden drei unterschiedliche Ausführungsvarianten konzipiert, die in den Festsetzungen anhand einer zeichnerischen Darstellung festgehalten und verbindlich vorgegeben sind. Die Mindestmaße dieser möglichen Varianten sind gemäß der zeichnerischen Darstellung vorgegeben und somit verbindlich festgesetzt. Der Verlaufsbereich der Lärmschutzmaßnahme ist in der Plandarstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwingend festgesetzt.

Durch den fortschreitenden Stand der Technik im Verkehrswesen ist davon auszugehen, dass u.a. auch die Geräuschemissionen von Parkbewegungen sich im Lauf der Zeit reduziert haben und weiter reduzieren. Da die regelmäßig den schalltechnischen Berechnungen zugrunde gelegte letzte Auflage Parkplatzlärmstudie bereits aus dem Jahr 2007 datiert, ist derzeit eine Überarbeitung in der Umsetzung, die voraussichtlich im Jahr 2027 zu einer Veröffentlichung einer aktualisierten Auflage resultiert. Neuere wissenschaftliche Arbeiten zeigen, dass die mit Parkbewegungen von Pkw einhergehenden Geräuschemissionen um 2 dB niedriger angesetzt werden können. Als Folge daraus kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmschutzeinrichtung 1 mit einer geringeren Höhe ausgeführt werden könnte. Diesem Umstand wird in den Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Am westlichen Rand des Planungsbereiches ist zum Schutz des hier bestehenden Kindergartens ebenfalls eine Lärmschutzwand erforderlich. Diese ist mit einer Mindesthöhe von 3,25 m über der Oberkante der Fahrbahn der östlich angrenzenden Zufahrtstrasse auszuführen (Lärmschutzeinrichtung 2).

Die Bereiche, in denen die jeweiligen Lärmschutzwände errichtet werden müssen, sind in der Plandarstellung gekennzeichnet.

Um eine Beeinträchtigung der umliegenden baulichen Nutzungen durch Lade- und Anlieferbetrieb möglichst ausschließen zu können wird festgesetzt, dass **Anlieferbereiche und Laderampen, sowie Containerstellplätze am südlichen Rand der Gebäudeanlage schalldicht einzuhausen, bzw. mit entsprechenden rundum schalldichten Verladeschleusen zu versehen und mit Toranlagen zu verschließen sind**. Diese Toranlagen sind, mit Ausnahme der Anlieferzufahrten, geschlossen zu halten.

Um eine Auswirkung durch betriebsbedingte Emissionen im Gebäudeinneren zu verhindern sind sämtliche Gebäudeaußenwände in schalldichter Bauweise auszuführen. Dies gilt auch für bauliche Nebenanlagen wie z.B. Zufahrtseinhausungen oder Leergutlager.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

Die geplante Sondergebietsfläche wird im Norden über den Ausbau der bestehenden Anbindung an die Bundesstraße 8 erschlossen. Somit liegt hier eine direkte Anbindung an eine überregionale Verkehrsstrasse vor. In südöstlicher Richtung ist eine Anbindung an die Levi-Strauß-Straße vorgesehen. Hierdurch entsteht eine zusätzliche direkte Anbindung an das derzeit entwickelte Wohnbauquartier „Marshall Heights“.

Im Rahmen des Ausbaus des bestehenden Verkehrsknotenpunktes an der Bundesstraße 8 ist eine Rad- und Fußgängeranbindung an den nördliche der Bundesstraße verlaufenden Rad- und Fußweg „Kitzinger Land“ vorgesehen.

Nähere Angaben hierzu sind dem die **Verkehrsanbindung betreffenden Teil** der Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen der als Anlage 7 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Mit Stadtratsbeschluss vom 25.07.2024 wurde die Ausformung der Anbindung gemäß Anlage 7.2 (Variante Umbau Knoten B8 – LSA Planfall 3) beschlossen, um den Verkehrsfluss auf der B8 so wenig als möglich zu stören.

5.2 Innere Erschließung

Die Zufahrten für Anlieferfahrzeuge und Kunden erfolgt über private Straßenverkehrsflächen.

Diese sind ausreichend dimensioniert, um sowohl den allgemeinen Anlieferverkehr als auch eine ausreichende Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Die Verantwortung für die Verkehrssicherheit im Bereich der privaten Straßenverkehrsflächen obliegen dauerhaft dem Investor bzw. dem Grundstückseigentümer. Eine Übernahme des Straßenunterhalts oder des Winterdienstes in öffentliche Hand ist nicht vorgesehen.

Entsprechend den Festsetzungen ist das anfallende Oberflächenwasser auf den befahrenen Flächen vor einer Einbringung in den natürlichen Wasserkreislauf entsprechend vorzureinigen, um eine Verschmutzung der oberflächennahen Gewässer- und Grundwasserschichten zu verhindern. **Hierzu wird auf das bereits erwähnte Entwässerungskonzept verwiesen.**

Nähere Angaben sind dem **die Ver- und Entsorgung betreffenden Teile des** Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen der als Anlage 5 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

5.3 Parkflächenbereitstellung

Im Rahmen der Vorhabenplanung wird ein Konzept der Parkplatzgestaltung auf der Grundlage des durch die Einzelhandelseinrichtungen zu erwartenden Bedarfs entworfen **und in den Bebauungsplan eingebunden**. Somit ist von einer ausreichenden Bereitstellung von Park- und Stellplätzen in Bezug auf den Bedarf durch die jeweiligen Einzelhandelsunternehmen auszugehen. Die Vorhabenplanung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und gleichzeitig auch Grundlage für die Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens. Die aus der Parkplatznutzung zu erwartenden Lärmemissionen werden durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen gegenüber

den umgebenden Wohnbaustrukturen abgeschirmt. Hier anfallendes Oberflächenwasser ist entsprechend vorzureinigen, bevor es dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Auf die Aussagen zur **Oberflächenwasserableitung** wird verwiesen.

5.4 Ver-, und Entsorgung

5.4.1 Abwasserbeseitigung

Die geplanten Sondergebietsflächen werden im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Sondergebiet wird in den östlich im Bereich der Levi-Strauß-Straße bestehenden Mischwasserkanal der Stadt Kitzingen eingeleitet. Durch die Art der Nutzung ist nicht von einem erheblichen zusätzlichen Schmutzwasseranfall auszugehen. Da die bestehende Kanalleitung ausreichend dimensioniert ist kann eine Überlastung des örtlichen Kanalnetzes oder der Kläranlage der Stadt Kitzingen durch das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ausgeschlossen werden. Der rechnerische Nachweis, dass eine Überlastung des Kanalnetzes nicht vorliegt, ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes der als Anlage 5 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Anfallendes Oberflächenwasser ist separat zu sammeln und ggf. nach einer Reinigung dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. **Hierzu wird auf die Ausführungen unter 4.5.7 Oberflächenwasser verwiesen.**

Oberflächenwässer aus befahren Flächen sind hierbei grundsätzlich entsprechend vorzureinigen, um so den Eintrag von Verschmutzungen in Oberflächengewässer oder in grundwasserführende Schichten weitestgehend ausschließen zu können.

Ebenso ist eine angemessene Rückhaltung des Oberflächenwassers vor einer Einleitung des Überlaufes in den Repperndorfer Mühlbach vorzusehen, um so eine Überlastung des Grabens durch eingeleitetes Oberflächenwasser und daraus resultierende Beeinträchtigungen der weiter talseits liegenden Bebauung des Stadtbereiches ausschließen zu können. Die Art der Vorreinigung sowie der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Vorreinigungseinrichtung und der Rückhaltefunktionen sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und als Anlage 5 Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.4.2 Wasserversorgung

Die Stadt Kitzingen besitzt eine eigenständige und gesicherte Trinkwasserversorgung. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das städtische Trinkwasserversorgungsnetz und kann hierrüber sichergestellt werden. Eine ausreichende Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung kann somit als sichergestellt angesehen werden. Durch die Lage des Planungsgebietes kann auch von einer druckmäßig ausreichenden Versorgung ausgegangen werden. **Nähere Angaben sind der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu entnehmen in der unter Anlage auf die Trinkwasserversorgung eingegangen wird.**

5.4.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH (LKW) als kommunales Dienstleistungsunternehmen sichergestellt und durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Stromversorgung gewährleistet werden kann.

Doch die Art der geplanten Nutzung ist von einem erhöhten Energiebedarf insbesondere für Kühlung und Klimatisierung auszugehen. Gleichzeitig ist eine relativ großflächige Erstellung von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche anzunehmen. **Daher ist im Planungsbereich die Errichtung**

einer Trafostation erforderlich. Diese ist als Fläche für Versorgungseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Elektrizität / Trafostation im Übergangsbereich zwischen den Parkplatzflächen und der städtischen Erschließungsstraße festgesetzt. Lage und Größe der festgesetzten Fläche sind mit den Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH (LKW) abgestimmt.

5.4.4 Telekommunikation

Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze erfolgen.

Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Deutsche Telekom, als betroffener Leitungsträger, wurde bereits frühzeitig in die Planung eingebunden. Ggf. bestehende Leitungen der deutschen Telekom innerhalb des Baugebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

5.4.5 Abfallentsorgung

Durch die Art der Nutzung ist von einem Anfallen von Abfall verschiedenster Art auszugehen, der haushaltsübliche Mengen überschreitet. Somit sind die jeweiligen Unternehmen verpflichtet die Entsorgung ihrer gewerblichen Abfälle, ggf. unter Inanspruchnahme von privaten Entsorgungsunternehmen sicherzustellen. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind bereits mehrere Standorte für Abfallcontainer vorgesehen, um so eine angemessene Entsorgung gewährleisten zu können.

Eine relevante Entsorgung von Abfällen über das Entsorgungsunternehmen des Landkreises Kitzingen ist nicht vorgesehen.

5.5 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca. 3,10 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche		
- Verkehrsknoten Anbindung an die B 8	ca. 0,43 ha	13,8%
- Bestehende Verkehrsfläche Levi-Strauß-Straße	ca. 0,03 ha	1,0%
- Rad- und Fußweg	ca. 0,03 ha	1,0%
- Bestehender Wirtschaftsweg	ca. 0,01 ha	0,3%
Private Verkehrsflächen		
- Zufahrtsstraßen	ca. 0,39 ha	12,6 %
- Parkplatzflächen	ca. 0,21 ha	6,8 %
- Private Fußwege	ca. 0,04 ha	1,3 %
Flächen für Versorgungseinrichtungen	ca. 0,03 ha	1,0 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,37 ha	11,9 %
Private Grünflächen	ca. 0,23 ha	7,5 %
Externe Kompensationsflächen		
- Darstadt	ca. 0,11 ha	3,5 %
- Brück FINr. 351	ca. 0,61 ha	19,7 %
- Dettelbach FINr. 5536	ca. 0,07 ha	2,2 %
- Dettelbach FINr. 5540	ca. 0,04 ha	1,2 %
Nettobaufläche	ca. 0,50 ha	16,2 %

5.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die wesentlichen Bereiche des Anbindungsknotens befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Hier ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine entsprechende Regelung bezüglich der Eigentumsübernahmen der zu erstellenden Verkehrsflächen und verkehrsleitende Einrichtungen in das Eigentum des Bundes zu treffen. Dies betrifft auch die Teilbereiche des Knotens die auf kommunaler bzw. privater Fläche zu liegen kommen.

Die Teilbereiche der bestehenden Levi-Strauß-Straße innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Kitzingen. Teile dieser Flächen werden durch private Grünflächen, pri-

vate Verkehrsflächen und Parkplatzflächen überplant. Hierzu liegen **bisher keine Informationen über die abschließenden eigentumsrechtlichen Regelungen vor. Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine abschließende vertragliche Regelung zwischen der Stadt Kitzingen und dem Investor vorgesehen.**

Die übrigen Flächen befinden sich in Privateigentum. Der Investor besitzt Zugriff auf alle von der Planung betroffenen Privatflächen. Somit kann nach Abschluss der Planung eine eigentumsrechtliche Regelung der Grundstückssituation erfolgen.

5.7 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen sollen unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt werden, sodass baldmöglichst, die beabsichtigten Versorgungseinrichtungen verwirklicht werden können.

5.8 Oberbodenschutz

Bezüglich der vorliegenden Bodenqualitäten innerhalb des Planungsgebietes liegen derzeit keine konkreten Informationen vor. Somit kann auch keine Aussage über eine potentiell mögliche Verwendbarkeit des anfallenden Oberbodens getroffen werden. Durch die teilweise Nutzung des Areals für sportliche Zwecke kann zumindest für Teilbereich des Planungsgebietes ein Vorkommen von schützenswertem Oberboden ausgeschlossen werden da es sich hier um Sand- bzw. Hartbodenplätze handelt. Auf Grund der Inanspruchnahmen von militärischen Konversionsflächen ist eine Kontaminierung von Oberböden in erheblichem Umfang nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch die im Planungsbereich erfolgte militärische Nutzung ist dies als unwahrscheinlich anzusehen. Dennoch ist vor einem Wiedereinbau des Oberbodens eine Beprobung des Materials erforderlich.

5.9 Kampfmittelvorerkundung

Obwohl es sich hier um eine militärische Konversionsfläche handelt, ist aufgrund der im Planungsbereich vorrangigen Wohn- und Freizeitnutzung durch die US-Armee nicht von einer erhöhten Wahrscheinlichkeit von Kampfmittelaltlasten auszugehen. Innerhalb des Planungsgebietes wurden nach bisherigem Kenntnisstand weder Kampfmittel gelagert noch Schießübungen durchgeführt oder sonstige Übungsmunition verwendet. Sollten im Rahmen der weiteren Planungs- und Baumaßnahmen Hinweise auf Kampfmittelaltlasten vorgefunden werden sind jedoch vertiefende Untersuchungen erforderlich.

6. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Marshal Heights“.

7. Grünordnung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Der baubedingte Ausgleich erfolgt auf externen Kompensationsflächen.

Nähere Angaben können dem grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Begründung zum Grünordnungsplan entnommen werden die als Anlage 2 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

8. Artenschutz

Für den Planungsbereich wurde eine faunistische Erhebung durchgeführt. Diese ist entsprechend als Anlage 3.1 Bestandteil des Bebauungsplanes und Grundlage für die Durchführung der Maßnahmen zum Schutz der ermittelten Tierarten bzw. zu deren Umsiedlung.

In den Bebauungsplan sind, auf der Basis der bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse, Vermeidungsmaßnahmen für folgende Tierarten / Tiergruppen festgesetzt:

- Fledermäuse
- Vögel
- Zauneidechse

Bezüglich des Vorkommens der Zauneidechse wurden zwischenzeitlich, unter Genehmigung der Regierung von Unterfranken vom 17.07.2024, Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt.

Desweiteren werden, vorbehaltlich der abschließenden Untersuchungsergebnisse, CEF- Maßnahmen für Freibrüter im Bebauungsplan festgesetzt.

Nähere Informationen sind der Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage 2) und dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 3.1) und den Ausführungen zur Umsiedlung der im Planungsbereich vorgefundenen Zauneidechsen (Anlage 3.2 und 3.3) zu entnehmen.

9. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. Eine Ausdehnung der bekannten Bodendenkmäler im Umfeld des Planungsgebietes kann aufgrund der Topographie und den um Umfeld bereits erfolgten Erdarbeiten ausgeschlossen werden. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Die nördlich kartierten Baudenkmale werden durch die geplante Sondergebietsnutzung weder in Ihrem Bestand noch in ihrer optischen Wahrnehmbarkeit eingeschränkt.

10. Rettungswege

Am westlichen Rand des Planungsbereiches wurde die Einrichtung eines zweiten Rettungsweges in Form einer Fluchtbrücke / Fluchttreppe festgesetzt. Hierdurch wird eine zusätzliche Flucht- bzw. Evakuierungsmöglichkeit aus dem Bereich des Obergeschosses des geplanten Gebäudes geschaffen. Von der Fluchttreppe ausgehend besteht eine Verbindung zur nördlich gelegenen bestehenden „Levi – Strauss – Straße“ in Form einer Grünfläche. Dies ermöglicht im Bedarfsfall eine sichere Ableitung der zu evakuierenden Personen und ggf. einen zusätzlichen Kontakt und Zugangspunkt für Rettungskräfte.

11. Geotechnisches Gutachten

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde ein geotechnisches Gutachten durch das Institut für angewandte Geologie Brehm vom 09.02.2022 erstellt. In diesem Gutachten werden folgende Aussagen getroffen:

Nach Angabe der Geologischen Karte von Bayern liegen im Untersuchungsgebiet überwiegend quartäre Löss und Lösslehme vor. Darunter können Festgesteine des unteren Keupers vorkommen. Dabei handelt es sich um Ton-/Mergelsteine. In der Umgebung des Baugeländes treten zudem Kalk-, Ton- und Tonmergelsteine des Oberen Muschelkalkes auf.

Das aus den Bohrungen ermittelte Schichtenprofil lässt sich wie folgt unterteilen:

Mutterboden (Schicht 1)

Auffüllung (Schicht 2)

Schluff - Löss/Lößlehm/Hanglehm (Schicht 3)

Ton/Mergel-/Kalkstein (Schicht 4)

Schicht 1: Mutterboden

Als oberste Schicht liegt in den Bohrungen an der Geländeoberfläche Mutterboden vor. Die Mächtigkeit der Schicht 1 liegt bei ca. 0,10 m bis 0,30 m. Der Mutterboden besteht aus humosem, Schluff und Ton mit geringen Sandanteilen. Die Farbe ist dunkelbraun bis schwarz.

Schicht 2: Auffüllung

Als zweite Schicht folgen in den Bohrungen Auffüllungen aus Schluff, Ton und untergeordnet Sand. Es handelt sich meist um braune, graue, schwarze und rote Auffüllungen, die Anteile von Schlacke, Ziegelbruch, Schwarzdecke, Kalkschotter, Glas und Kohlereste enthalten.

Die Auffüllungen weisen sehr unterschiedliche Mächtigkeiten von minimal ca. 0,10 m (RKS2) bis 3,90 m (RKS4) auf.

Es ist nicht auszuschließen, dass die unterschiedliche Mächtigkeit der Auffüllung auf die ehemalige Bebauung des Geländes zurückzuführen ist. In Bereichen mit großen Mächtigkeiten der Auffüllung wurden u.U. ehemalige Keller verfüllt.

Weiterhin ist zu vermuten, dass im Nordwesten des Geländes noch Reste der ehemaligen Bebauung im Boden vorhanden sind.

Schicht 3: Schluff - Löss/Löss- und Hanglehm:

Unter der Auffüllung folgt die auf dem Gelände dominierende Schicht 3, die überwiegend aus Löss und Lößlehm besteht. Es handelt sich um einen tonigen, sehr schwach feinsandigen Schluff mit hellbrauner bis brauner Farbe. Bereichsweise ist der Lößlehm stärker tonig (z.B. RKS1) und weist dunkelbraune Farben auf. Die Konsistenz des Schluffes variierte von weich bis halbfest.

Die Mächtigkeiten des Lößlehmes betragen bis zu > 5,0 m (z.B. RKS6) und die Liegendgrenze des Lehmes wurde nur in zwei Bohrungen erbohrt. Hier wird der Löß von Hanglehm und Tonmergeln unterlagert.

In drei Bohrungen werden sog. Hanglehme des Keupers angetroffen. Diese Lehme liegen als sandig-kiesige Schluffe und Tone vor, die braun bis graubraun gefärbt sind. Die Konsistenzen der Hanglehme wurden im Gelände mit halbfest bis fest ermittelt.

Schicht 4: Ton/Mergel-/Kalkstein:

Als letzte Schicht werden in zwei Bohrungen Tonmergel- und Kalksteines des Keupers oder des Oberen Muschelkalkes erbohrt.

In einem Profil liegt brauner Tonmergel mit fester Konsistenz vor. Eine Bohrung wies ab ca. 6,8 m unter Gelände graubraunen, zersetzen Kalk- und Tonstein auf.

Grund- und Schichtwasser

Die erbohrten Böden zeigten keine Wasserführung. Es wurden nur bodenfeuchte Schichten erbohrt. Der Schluff und die Tonmergel sind als Grundwasserstauer zu bewerten, die im Allgemeinen keine Grundwasserführung aufweisen.

Die Gründungssohlen von Einzel- oder Streifenfundamenten liegen immer im undurchlässigen Schluff der Schicht 3.

Es ist davon auszugehen, dass ein möglicher Grundwasserspiegel deutlich unterhalb der Gründungssohlen der Gebäude liegt und keinen Einfluss auf die Gebäudegründung hat.

Gründungsempfehlungen

Anhand der Baugrunduntersuchung liegt die Gründungssohle (= Unterkante Fundamente) der Gebäude immer in den meist steifen bis halbfesten Schluffen der Schicht 3. Die Schicht 3 ist als gering bis mäßig tragfähig einzustufen sind. Bei zu hohen Bodenpressungen können in den setzungsempfindlichen Lehmen unzulässig hohe Setzungen auftreten.

Die Gründung der Märkte auf Streifen- oder Einzelfundamenten ist trotzdem möglich, sofern die Bodenpressungen nicht zu hoch ausfallen. Für die weiteren Untersuchungen wurde daher eine Begrenzung der Bodenpressung auf 200 kN/m² (5E,k) vorausgesetzt.

Abdichtung und Drainage

Aufgrund der rückwärtigen Einbindung der Gebäude in den bindigen Löss- und Hanglehm und dessen geringer Durchlässigkeit ist ein Aufstau von Sickerwasser in den Arbeitsräumen zu erwarten, die in das Gelände einbinden.

Eine Versickerung innerhalb der Schicht 3 findet praktisch nicht statt. Es ist mit dem Auftreten von zeitweilig drückendem Wasser gemäß DIN 18195 auszugehen, wenn keine Drainage angelegt wird.

Versickerung

Zur Abschätzung der Möglichkeiten einer Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück wurden die Ergebnisse der Bohrungen in Hinsicht auf die Durchlässigkeit der Böden bewertet.

Der erbohrte Löss- und Hanglehm (Schicht 3), sowie die Tone und Tonmergel (Schicht 4) sind als sehr gering durchlässig bis undurchlässig zu bewerten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser findet hier nicht statt. Erfahrungsgemäß weisen diese Böden Durchlässigkeitswerte (K-Werte) von ca. 1×10^{-7} m/s bis 1×10^{-11} m/s auf.

Gemäß Regelwerk DWA 138 „Bau und Bemessung von Anlagen von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ liegt bei Böden mit K-Werten von 5×10^{-6} m/s die Grenze der Versickerung.

Dies bedeutet, dass eine Versickerung im Lehm (Schicht 3) und in den Tonen/Tonmergeln (Schicht 4) grundsätzlich ausgeschlossen ist. Da diese Schichten vollflächig auf dem Gelände vorliegen, kann auf dem gesamten Gelände nicht versickert werden.

12. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	27.04.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		
Anerkennungs- und frühzeitiger Beteiligungsbeschluss	am	25.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	07.10.2024 08.11.2024
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen		
Satzungsbeschluss	am	

Stadt Kitzingen,

Stefan Güntner
Oberbürgermeister

Würzburg, 25.07.2024
03.09.2024
Geändert: 20.11.2025

Bearbeitung: Öchsner
Prüfung: Roppel

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 10.08.2023 unter: https://v.bayern.de/S9vSN , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 03.07.2024)	4
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Kitzingen, Quelle Stadt Kitzingen .	6
Abbildung 3: Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 30.08.2023	7
Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: BayernAtlas, abgerufen am 14.03.2024 unter: https://v.bayern.de/S9vSN , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 03.07.2024).....	9

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de