



Sachgebiet		Sachbearbeiter		Kontakt	
Sachgebiet 61		Herr Herr Frommer		09321/20-6103 andre.russ@stadt-kitzingen.de	
Beratung		Datum		Behandlung	
Stadtrat		20.11.2025		öffentlich	
				Zuständigkeit	
				Entscheidung	

Betreff**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Einzelhandelszentrum Marshall Heights" mit 54. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Anlagen:**

Anlage 01 - Beschlussvorschlag BBP
Anlage 02 - Planzeichnung
Anlage 03 - Begründung
Anlage 04 - Umweltbericht
Anlage 05 - Grünordnungsplan
Anlage 06 - Beschlussvorschlag FNP
Anlage 07 - FNP 54. Änderung
Anlage 08 - FNP 54. Änderung Begründung
Anlage 09 - FNP 54. Änderung Umweltbericht
Anlage 10 - SAP
Anlage 11 - Faunistische Untersuchung
Anlage 12 - Verkehrstechnische Untersuchung
Anlage 13 - Schalltechnisches Gutachten Auktor
Anlage 13.1 Ergänzung schalltechnisches Gutachten Wölfel Mai 2025
Anlage 13.2 Ergänzung schalltechnisches Gutachten Wölfel Okt 2025
Anlage 14 - VEP

Beschlussvorschlag des Antragsstellers:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der ausgearbeitete Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ mit Planzeichnung inkl. textlichen Festsetzungen (Anlage 2), Beschlussvorschlägen zum BBP (Anlage 1), Begründung (Anlage 3), Umweltbericht (Anlage 4), Grünordnungsplan (Anlage 5) und Beschlussvorschläge zur FNP-Änderung (Anlage 6), Entwurf zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen (Anlage 7) mit Begründung (Anlage 8) und Umweltbericht (Anlage 9) sowie den zugehörigen Anlagen (Anlage 10 - 13.2) und dem Vorhaben und Erschließungsplan (Anlage 14) wird vom Stadtrat der Stadt Kitzingen gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung der Verwaltung:**1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 27.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Einkaufszentrum Marshall Heights“ beschlossen. Im

Stadtrat am 25.07.2024 wurde die Anerkennung der Plandokumente sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungsfrist der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 33 Stellungnahmen ein (siehe Anlage 1/Anlage 6).

Die Stellungnahmen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend gingen Hinweise zu den Themen Einzelhandelsfestlegungen, Ver- & Entsorgung, Lärmimmissionen & Emissionen, Bodenschutz, Niederschlagswasser, Grundwasser, Telekommunikationsanlagen, Brandschutz, Landwirtschaftliche Nutzflächen und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Einzelhandelszentrums mit großflächigem Einzelhandelsbetrieben auf dem Gelände an der Levi-Strauss-Straße in den Marshall Heights durch die Vorhabenträgerin Riedel Bau AG.

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von 3,1 ha. Seit der frühzeitigen Beteiligung wurde der Gebietsumgriff nochmals angepasst, zuvor 2,9 ha. Als Erweiterungsfläche wurde u.a. ein Teilbereich der B8, im Rahmen der Herstellung der Lichtsignalanlage, sowie eine externe Kompensationsfläche auf der Gemarkung Darstadt ergänzt. Im Gegenzug wurde ein Teilbereich der Fl. Nr. 3765 (gegenüberliegende Ackerfläche) aufgrund fehlender Eignung als Ausgleichsfläche herausgenommen.

Des Weiteren wurden die Festlegungen der einzelnen Verkaufsflächen des Einzelhandelszentrums konkretisiert. Dabei handelt es sich um die jeweils maximal zulässige Verkaufsflächengröße.

Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Getränkeabteilung	max. 1830 m ²
Drogerie	max. 1200 m ²
Lebensmitteldiscounter	max. 1000 m ²
Apotheke	max. 300 m ²
Non-Food-Discounter/Multi-Sortimenter	max. 800 m ²
Gastro / Café / Backshop	max. 350 m ²
Fachmarkt	max. 300 m ²
Dienstleistung/Shop	max. 450 m ²

3. Vorhaben und Erschließungsplan

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Ebenen. Aufgrund des natürlichen Gefälles des Geländes fügt sich der Baukörper in die Höhe der umliegenden Bebauungen ein.

3.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrliche über die B8 sowie über die Levi-Strauß-Straße erschlossen. Damit ist das Plangebiet ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Im Bereich der B8 entsteht eine Kreuzung, welche über eine Lichtsignalanlage gesteuert wird. Die Zufahrt wird mit einer Anbindung an den Rad- und Fußweges Kitzingen – Repperndorf ergänzt und ermöglicht damit ein sicheres queren der B8.

3.2. Ausgleich und Artenschutz

Für eine Artengruppe des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Für die vorkommende Art der Zauneidechsen wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (FCS) durchgeführt, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten ist. Die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgte auf Grundlage des Bescheides der Regierung von Unterfranken vom 17.07.2024 AZ: RUF-55.1.2-8646.4-2-66-16 auf die Flächen mit den Flurnummern 351 Gemarkung Brück, 5536 Gemarkung Dettelbach, 5540 Dettelbach. Des Weiteren wurden externe Kompensationsflächen auf der Fl.Nr. 351, Gemarkung Bruck und auf der Fl.Nr. 331/0 Gemarkung Darstadt durchgeführt.

3.3. Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind zwei Hauptquellen zu unterscheiden: zum einen der von der B8 auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm, zum anderen der innerhalb des Plangebiets entstehende Lärm durch geplante Nutzungen und Anlagen. Beide Quellen sind getrennt zu bewerten; ihre wechselseitigen Effekte sind zu berücksichtigen und werden mit geeigneten Minderungsmaßnahmen zu belegt.

Der innerhalb des Plangebiets entstehende Lärm kann durch gezielte Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden, etwa durch Lärmschutzwände, Festsetzungen im Bebauungsplan (Nutzungs- und Betriebszeitbeschränkungen), Gebäudeanordnung und Schallschutzanforderungen an bauliche Anlagen (vgl. Textl. Festsetzungen „E Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“).

Um von außerhalb wirkenden Verkehrslärm (B8) sowie Auswirkungen 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.

4. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Für diesen Bereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

5. Flächennutzungsplan

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen im betroffenen Planbereich, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Fläche für „Gemeinbedarf“ dar (vgl. Anlage 7). In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich.

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“.

6. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen wird derzeit noch erarbeitet. Hierbei werden insbesondere die Verpflichtungen für den Artenschutz, der Erschließung und der Ver- und Entsorgung des Gebietes geregelt. Der Durchführungsvertrag ist ein wesentlicher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wird dem Stadtrat vor dem Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

7. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Stadtrat. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.