Stadtrat Andreas Moser 20.11.2025

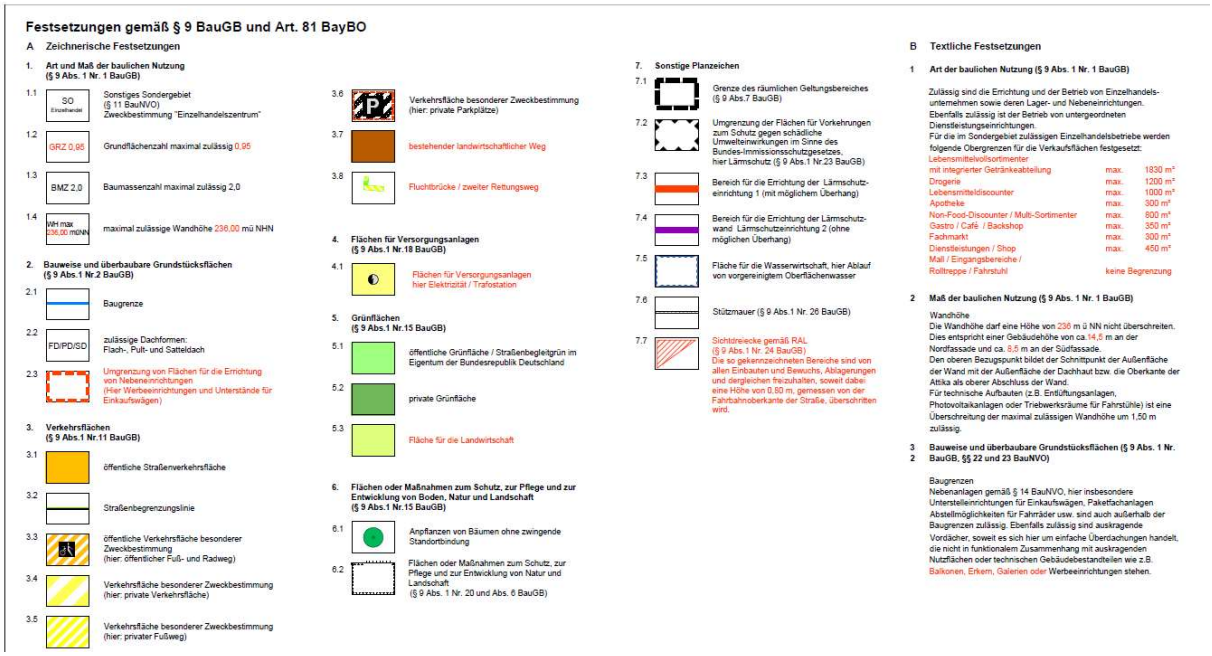
Fragen, Hinweise und Dringlichkeitsantrag zum TOP Ö4

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

Hinweis: Die textliche Festsetzung des BPlans 107 wurde in der Ziffer 1 gegenüber der bisherigen Beschlusslage im Stadtrat (BPlan 107 Auslegungsbeschluss vom 19.7.2024 Ziffer 2024 147) sowie in Bezug die Zusage der Berücksichtigung der Belange des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes massiv geändert. Ich bitte, die Bilder dem SR zu zeigen.

Der Passus: *„Zulässig sind für die im Sondergebiet zulässigen Betriebe nur Sortimente, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 23.03.2023 nicht zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 11, Kapitel 4.3 Sortimentsliste)* ist in der aktuellen BV in der Planzeichnung Anlage 2 vom 20.11.2025 nicht mehr vorhanden und wurde offensichtlich (nicht erkennbar) gestrichen!
Gleichzeitig wird in der Stellungnahme der Genehmigungsbehörden auf genau diese textliche Festsetzung im BPlan verwiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.) BV Top Ö4 Anlage 2 v. 20.11.2025



Anlage 3 Seite 3 ff. Reg. Von Unterfranken

„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 Sorti-menten wird weiterhin über die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan geregelt. .....“***

Fragen:

1. Warum wurde die textliche Festsetzung in Bezug auf das Kitzinger Einzelhandelskonzept und die geltende Sortimentsliste bei dem erneuten Auslegungs- und Billigungsbeschluss BPlan 107 vom 20.11.25 im Zuge der erneuten Ausweitung der Flächen und erneuten Vorlage im SR im Gegensatz zur BV BPlan 107 vom 19.7.2024 komplett gestrichen?

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.) BV vom 19.07.2024

B Textliche Festsetzungen

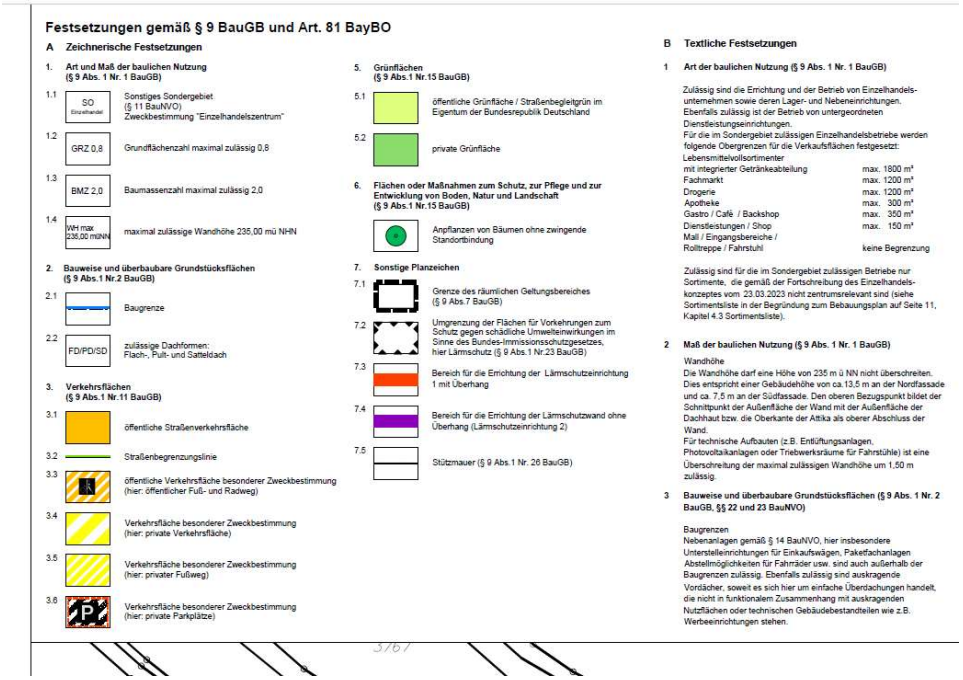
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind 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. 1800 m²
Fachmarkt	max. 1200 m²
Drogerie	max. 1200 m²
Apotheke	max. 300 m²
Gastro / Café / Backshop	max. 350 m²
Dienstleistungen / Shop	max. 150 m²
Mall / Eingangsbereiche / Rolltreppe / Fahrstuhl	keine Begrenzung

Zulässig sind für die im Sondergebiet zulässigen Betriebe nur Sortimente, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 23.03.2023 nicht zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 11, Kapitel 4.3 Sortimentsliste).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SO Einzelhandel — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung "Einzelhandelszentrum"

1.2 GRZ 0,8 — Grundflächenzahl maximal zulässig 0,8

1.3 BMZ 2,0 — Baumassenzahl maximal zulässig 2,0

1.4 WH max 235,00 müNN — maximal zulässige Wandhöhe 235,00 mü NHN

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.1 Baugrenze

2.2 FD/PD/SD — zulässige Dachformen: Flach-, Pult- und Satteldach

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

3.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentlicher Fuß- und Radweg)

3.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: private Verkehrsfläche)

3.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: privater Fußweg)

3.6 P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: private Parkplätze)

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

5.1 öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland

5.2 private Grünfläche

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen ohne zwingende Standortbindung

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

7.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

7.3 Bereich für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung 1 mit Überhang

7.4 Bereich für die Errichtung der Lärmschutzwand ohne Überhang (Lärmschutzeinrichtung 2)

7.5 Stützmauer (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind 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. 1800 m²
Fachmarkt	max. 1200 m²
Drogerie	max. 1200 m²
Apotheke	max. 300 m²
Gastro / Café / Backshop	max. 350 m²
Dienstleistungen / Shop	max. 150 m²
Mall / Eingangsbereiche / Rolltreppe / Fahrstuhl	keine Begrenzung

Zulässig sind für die im Sondergebiet zulässigen Betriebe nur Sortimente, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 23.03.2023 nicht zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 11, Kapitel 4.3 Sortimentsliste).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wandhöhe
Die Wandhöhe darf eine Höhe von 235 m ü NN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca.13,5 m an der Nordfassade und ca. 7,5 m an der Südfassade. 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 Aufbauten (z.B. Entlüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen oder Triebwerksräume für Fahrstühle) ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um 1,50 m zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, hier insbesondere Unterstelleinrichtungen für Einkaufswägen, Paketfachanlagen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder usw. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ebenfalls zulässig sind auskragende Vordächer, soweit es sich hier um einfache Überdachungen handelt, die nicht in funktionalem Zusammenhang mit auskragenden Nutzflächen oder technischen Gebäudebestandteilen wie z.B. Werbeeinrichtungen stehen.

Hinweis und Frage 2:

Den Behörden, insbesondere der Regierung von Unterfranken als zuständige Landesplanungsbehörde für die Ausweisung von großflächigem EH wie hier gegeben, wurden nicht alle Flächen den Behörden angezeigt, insbesondere nicht der Fachmarkt (300 qm) und der Bereich DL und Shop (450 qm). Weiter sind diese Ausweitungen in den Plänen (VHB Anlage 14) nicht erkennbar als solche dargestellt.

Welche Auswirkung hat die nicht korrekte Betrachtung der Planung durch den Träger öffentlicher Belange vor dem Hintergrund der Streichung der Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes in der Ziffer 1 des BPlans 107 ?.

Antrag an den Stadtrat, dringlich am 20.11. zu behandeln:

SR A. Moser beantragt, dass das Kitzinger Einzelhandelskonzept inklusive der Sortimentsliste bei der Realisierung des vorhabenbezogen BPlans 107 MH weiterhin berücksichtigt wird.

Ich beantrage, den Passus: *„Zulässig sind für die im Sondergebiet zulässigen Betriebe nur Sortimente, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 23.03.2023 nicht zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 11, Kapitel 4.3 Sortimentsliste*) in der Textziffer 1 der Planzeichnung Anlage 2 vom 20.11.2025 wieder zu erfassen.

Die Streichung empfinde ich vor dem Hintergrund, dass die Mehrheit des SR der Entwicklung von Anfang an nur unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes zugestimmt hat, unseriös und vertrauensbrechend.
Nicht nachvollziehbar und unverständlich ist für mich, dass die Verwaltung die BV in dieser Form ohne Hinweis an den SR geändert hat und zur Beschlussfassung vorlegt.

gez. SR Andreas Moser