



<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Kontakt</b>		
Sachgebiet 61	Herr Frommer	09321/20-6103 andre.russ@stadt-kitzingen.de		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
Stadtrat	21.05.2026	öffentlich	Entscheidung	

**Betreff**

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" mit 60. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

**Anlagen:**

- 01 - Abwägungsvorschlag
- 02 - Planzeichnung
- 03 - textl. Festsetzungen
- 04 - Begründung
- 05 - Umweltbericht
- 06 - FNP
- 07 - FNP Begründung
- 08 - FNP Umweltbericht
- 09 - saP
- 10 - Verkehrsuntersuchung
- 11 - Schallimmissionsschutz
- 12 - Auswirkungsanalyse
- 13 - Bewertung-WHG77

**Vorschlag zum Beschluss:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der ausgearbeitete Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" mit der Abwägung der Stellungnahmen (Anlage 1), Planzeichnung (Anlage 2), textlichen Festsetzungen (Anlage 3), Begründung (Anlage 4), Umweltbericht (Anlage 5) sowie der Entwurf zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich (Anlage 6) mit Begründung (Anlage 7) und Umweltbericht (Anlage 8) sowie den Anlagen spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 9), Verkehrsuntersuchung (Anlage 10), Schallimmissionsschutz (Anlage 11), Auswirkungsanalyse (Anlage 12) und Bewertung WHG77 (Anlage 13) werden 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. Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 03.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32

"Schwarzacher Straße Ost" sowie der 60. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich gefasst.

Im Stadtrat am 25.09.2025 wurde 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.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 17.10.2025 bis einschließlich 21.11.2025.

Seitens der Öffentlichkeit wurden während der Veröffentlichungsfrist der frühzeitigen Beteiligung zwei Stellungnahmen eingereicht. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 30 Stellungnahmen ein. In 17 Stellungnahmen wurden Einwände und Hinweise vorgebracht. In 13 Stellungnahmen wurden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen dargelegt.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans behandelt (vgl. Anlage 1). Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Einwände, Bedenken und Anregungen wurden zu den Themen landwirtschaftliche Nutzflächen, Niederschlagswasser, Entwässerung, Verschattung, Einzelhandel, Immissionsschutz sowie zur verkehrlichen Erschließung vorgebracht.

Die im Verfahren vorgetragenen Einwände, Bedenken und Anregungen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vollständig erfasst und gerecht gegeneinander sowie untereinander abgewogen (vgl. Anlage 1).

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ ist die Absicht im Bereich des südlichen Lochweg eine Fläche für großflächigen Einzelhandel und Gastronomie zu schaffen um die Nahversorgung im Stadtgebiet weiter zu verbessern.

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von 1,28 ha.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts von Kitzingen (EHK 2023) wurde eine bestehende Versorgungslücke im Stadtteil Etwashausen festgestellt. Gleichzeitig ist der Stadtteil in den letzten zehn Jahren durch die Schließung von Baulücken kontinuierlich gewachsen; durch die geplante Entwicklung des Urbanen Quartiers am ehemaligen Bahnhof, genannt „Neue Gartenstadt Etwashausen“, ist zudem mit weiterem Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Vor diesem Hintergrund besteht Handlungsbedarf, die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Etwashausen zu sichern und zu verbessern.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die zentralen Versorgungsangebote im Stadtteil Etwashausen entsprechend den Vorgaben des EHK zu stärken, Wegezeiten für die Bevölkerung zu reduzieren und die Versorgungsstruktur langfristig zu stabilisieren.

Bestätigt wird dies durch die beiliegende Auswirkungsanalyse des Fachbüros Stadt+Handel zu der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes nördlich des ehemaligen Bahnhof Etwashausen am Lochweg in Kitzingen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vom Juni 2025 (vgl. Anlage 12). Demnach ist das Vorhaben konform mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts von Kitzingen, das mit dem Datum 01/2023 fortgeschrieben wurde.

- Der Standort schließt die räumliche Versorgungslücke im Nordosten Kitzingens (Etwashausen) und trägt damit wesentlich zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung bei. Mit einer zu erwartenden modernen Ausprägung der beiden Betriebe des Planvorhabens wird zudem eine Verbesserung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung erreicht.

- Durch das Vorhaben sind nachweislich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Kitzingen zu erwarten.
- Der Vorhabenstandort erfüllt bei der vorliegenden Planung die Kriterien eines Nahversorgungsstandorts und kann demnach als ein solcher eingeordnet und behandelt werden.

Des Weiteren ist das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP Bayern 2023. Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs wurde die Sortimentsliste von Kitzingen in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 Art der baulichen Nutzung festgeschrieben.

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

Lebensmitteldiscounter	max. 1500 m <sup>2</sup>
Drogerie	max. 900 m <sup>2</sup>
Apotheke	max. 600 m <sup>2</sup>
Getränkemarkt	max. 800 m <sup>2</sup>
Bäcker, Café, Eisdielen	max. 200 m <sup>2</sup>

### 3. Inhalte der Planungen

#### 3.1. Verkehrliche Erschließung

Durch das Fachbüro T+T Verkehrsmanagement GmbH wurde eine Untersuchung zur Entwicklung der Verkehrsströme durchgeführt (vgl. Anlage 10). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Umgestaltung des Knotenpunktes St 2272 / Lochweg zu einem signaltechnisch geregelten Knotenpunkt notwendig ist. In diesem Zuge soll eine Querung für Fußgänger aus dem Urbanen Quartier der Neuen Gartenstadt Etwashausen in den Lochweg realisiert werden. Um den Verkehrsfluss zu optimieren wird die Querung an der Westseite angebracht. Des Weiteren ist eine verkehrliche Verbindung zwischen Lochweg und „Neuer Gartenstadt Etwashausen“, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen, nicht geplant. Ergänzend wird im Lochweg ein überfahrbarer Mini-Kreisverkehr geplant, welcher zu einer Optimierung der Erschließung des Plangebietes beiträgt.

#### 3.2. Ausgleich und Artenschutz

Dem Verfahren liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Februar 2026 des Fachbüros Kaminsky bei (vgl. Anlage 9).

Anhand der Untersuchung wurde festgestellt, dass konkret für das Plangebiet keine geschützten Arten vorkommen, allerdings sind mögliche Lebensräume sowie in den umliegenden Bereichen geschützte Arten vorhanden. Daher müssen für bestimmte geschützte Arten, insbesondere solche, die in der europäischen FFH Richtlinie und in der Vogelschutzrichtlinie genannt sind, Maßnahmen getroffen werden, damit ihre Lebensräume und ihre ökologischen Funktionen erhalten bleiben oder nicht geschädigt werden. Diese Schutzmaßnahmen sollen Gefährdungen verhindern oder verringern. Entsprechende Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 12 – Grünordnung festgelegt.

Dem Vorhaben wird zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche mit einem Ausgleichsbedarf von 13.988 Wertpunkten gemäß BayKompV (Teilfläche Fl.Nr. 4933 – Gmkg. Kitzingen, weniger als 1.000 Meter entfernt; Teilfläche mit 2.088 m<sup>2</sup>) zugeordnet. Dort sollen sich auf bisherigem Ackerland mäßig extensiv genutztes Grünland und eine Hecke entwickeln. Diese Fläche dient zusätzlich als artenschutzrechtlicher Ausgleich für das Rebhuhn und für bodenbrütende Vogelarten (als sogenannte CEF-Maßnahme). Die Herstellung, Pflege und Unterhaltung obliegt dem Vorhabenträger und wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 3.3. Immissionsschutz

Zur Überprüfung des Schallimmissionsschutzes wurde eine Untersuchung und Beurteilung von Verkehrsgeräuschen sowie der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente für

Gewerbegeräusche gem. DIN 45691 durch das Fachbüro IfB Sorge (August 2025) durchgeführt (vgl. Anlage 11).

Mit der Einhaltung der maximal zulässigen Schallemissionskontingente werden die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung erfüllt. Hierfür wurden entsprechende Festsetzungen unter den Punkten Nr. 9 Immissionsschutz/Emissionskontingente sowie unter Nr. 13.10 Schallimmissionsschutz getroffen.

#### **4. Bauleitplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 sowie der 60. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert bisher in einer Teilfläche der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt (vgl. Anlage 5 & 8).

#### **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 Landwirtschaft“ dar. In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich (vgl. Anlage 6).

#### **6. 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.