

Teil C



Stadt Kitzingen

(Landkreis Kitzingen)

Begründung

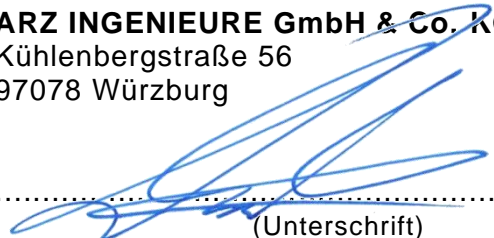
Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 18.09.2025
geändert: 23.04.2026
red. geändert:


.....
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7,
97080 Würzburg

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziele und Zwecke der Planung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Bedarfsnachweis	7
3.1	Allgemein	7
3.2	Bevölkerungsentwicklung	8
3.3	Gewerbebedarf	9
3.4	Auswirkungsanalyse	10
3.5	Fazit	10
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
4.1	Allgemein	11
4.2	Landesplanerische Ziele	13
4.3	Landschaftsplan	13
4.4	Bebauungsplan	13
4.4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	13
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	17
4.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)	18
4.4.4	Gestaltung	18
4.4.5	Einfriedungen	19
4.4.6	Werbeanlagen	20
4.4.7	Behandlung von Niederschlagswasser	21
4.4.8	Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung	22
5.	Photovoltaik	23
6.	Größe des Baugebietes	24
7.	Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung	25
7.1	Natur und Landschaft	25
7.2	Integrierte Grünordnung	26
7.3	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	26
7.4	Besonderer Artenschutz	26
7.5	Grünordnerische Festsetzungen	27
8.	Fremdleitungen	28
9.	Erschließung	29
9.1	Straßen und Wege	29
9.2	Kanalisation	30
9.3	Wasserversorgung	31
9.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	31
9.5	Fernmeldeanlagen	31
9.6	Abfallentsorgung	32
9.7	Überschwemmungsbereich	32
10.	Bodenordnende Maßnahmen	34
11.	Immissionen	35
11.1	Landwirtschaftliche Immissionen	35
11.2	Verkehrslärm	35
11.3	Emissionskontingente	37
11.4	Fazit	38
12.	Bodendenkmäler	39

13. Verschattung	40
14. Weitere Hinweise	41
14.1 Landwirtschaftliche Immissionen	41
14.2 Altlasten	41
14.3 Bergrechtliche Belange	41
14.4 Unterrichtung	41
Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange	43
Anlage 2: Auswertung Versickerungsversuche	45
Anlage 3: barrierefreie, fußläufige Anbindung ÖPNV	47
Anlage 4: Darstellung des Schattenwurfs	48

1. 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. **Das Erfordernis der Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets begründet eine Initiative der ROSBO GmbH, die die im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgestellte Versorgungslücke im Stadtteil Etwashausen durch die Anordnung eines Einzelhandelsmarktes schließen möchte. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Kitzingen aus dem Jahr 2023 festgestellte Versorgungslücke hat die Stadt Kitzingen das Ansinnen der ROSBO GmbH positiv aufgenommen, um in Etwashausen ortsnahe Flächen zur Nahversorgung schaffen zu können und so die Versorgung der Bürger im Stadtteil zu sichern und auszubauen. Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept erkannten Optimierungspotenziale sollen durch die geplante Entwicklung aktiviert werden. Dies ist insbesondere auch unter Würdigung des in Entwicklung befindlichen urbanen Gebiets „Gartenstadt Kitzingen“ von Bedeutung, da durch diese Reaktivierung einer Bahnbrache eine Nachverdichtung im Stadtteil Etwashausen erfolgt, die unter anderem umfangreiche Wohnnutzungen ermöglicht.**

Aufgrund der im Zusammenhang stehenden Nutzungen ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nur in einem Sondergebiet gem. § 11 BauGB möglich. Diese Nutzung stimmt demnach nicht mit den Festsetzungen des **aktuellen Flächennutzungsplans** überein, welcher Flächen für die Landwirtschaft darstellt. **Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.**

Der Geltungsbereich überschneidet sich am südwestlichen Rand mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“. Aus diesem Grund ist auch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ erforderlich.

Die Stadt Kitzingen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern. Laut Raumstrukturkarte ist Kitzingen ein Mittelzentrum.

Kitzingen liegt nordöstlich des nächsten Mittelzentrums Ochsenfurt (die Entfernung nach Ochsenfurt beträgt ca. 15 km), südlich des Mittelzentrums Volkach (die Entfernung nach Volkach beträgt ca. 17 km) und südöstlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 20 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Kitzingen/Schwarzach ca. 6 km. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 7 Fulda - Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Kitzingen ebenfalls ca. 6 km.

Die nächste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinienverbindung oder die Bahnhaltestelle der Deutschen Bahn in Kitzingen.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird parallel zur Bebauungsplanänderung auch die 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ umfasst die Flurnummern 5277/3, 5283/1, 5276/2, 5419/46, 6787/3, sowie Teilflächen der Flurnummer 5271, 5277/2, 5419/45 und 5419/43 der Gemarkung Kitzingen.

Die Fläche im Geltungsbereich für die geplante gewerbliche Nutzung befindet sich im Besitz des Investors.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 186,50 m ü. NHN im Süden bis zu ca. 187,50 m ü. NHN m Westen.

Das Gelände, welches als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen wird, stellt aktuell Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an Flächen für die Landwirtschaft an, wobei im Westen das Gewächshaus eine Gärtnerei anliegt. Im Osten grenzen bestehende gewerbliche Bauflächen bzw. Mischflächen an. Im Süden liegt die Staatstraße 2272 „Nordtangente“ an. Weiterführend befindet sich hier eine Bahnbrache, die sich aktuell in der Umwandlung zu einem **Urbanen Gebiet/Mischgebiet** befindet. Entsprechende Erschließungsbauarbeiten haben bereits begonnen.

Der zur Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha und ist nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

3. Bedarfsnachweis

3.1 Allgemein

Bei der Stadt Kitzingen handelt es sich raumordnerisch um ein Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung im Hinblick auf die Lage als Gewerbestandort weist die Stadt Kitzingen Qualitäten des Verdichtungsraumes des Regionalzentrums Würzburg auf.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Gewerbestandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Mit der Lage an den Bundesautobahnen A 3 und A 7 sowie den Bundesstraßen B 8 ist Kitzingen verkehrlich hervorragend angebunden.

Das Erfordernis der Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets begründet eine Initiative der ROSBO GmbH, die die im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgestellte Versorgungslücke im Stadtteil Etwashausen durch die Anordnung eines Einzelhandelsmarktes schließen möchte. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Kitzingen aus dem Jahr 2023 festgestellte Versorgungslücke hat die Stadt Kitzingen das Ansinnen der ROSBO GmbH positiv aufgenommen um in Etwashausen ortsnahe Flächen zur Nahversorgung schaffen zu können und so die Versorgung der Bürger im Stadtteil zu sichern und auszubauen. Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept erkannten Optimierungspotenziale sollen durch die geplante Entwicklung aktiviert werden. Dies ist insbesondere auch unter Würdigung des in Entwicklung befindlichen urbanen Gebiets „Gartenstadt Kitzingen“ von Bedeutung, da durch diese Reaktivierung einer Bahnbrache eine Nachverdichtung im Stadtteil Etwashausen erfolgt, die unter anderem umfangreiche Wohnnutzungen ermöglicht.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kitzingen (gemäß Statistik kommunal 2021 und Demographie-Spiegel für Bayern, vom Bayerischen Landesamt für Statistik):

2012	20.405 Einwohner
2013	20.449 Einwohner
2014	20.474 Einwohner
2015	20.756 Einwohner
2016	20.892 Einwohner
2017	21.346 Einwohner
2018	21.704 Einwohner
2019	21.940 Einwohner
2020	22.100 Einwohner
2021	22.141 Einwohner
2022	22.200 Einwohner (Prognose)
2023	22.300 Einwohner (Prognose)
2024	22.300 Einwohner (Prognose)

Im Stadtteil Etwashausen leben circa 12 % der Einwohner der Stadt Kitzingen. Dies sind aktuell circa 2.700 Menschen.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Kitzingen bis ins Jahr 2042 einen Bevölkerungszuwachs von rund 3,5 %.



3.3 Gewerbebedarf

Der Bebauungsplan 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ sowie die parallel geführte 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen wird aufgrund der konkreten Erschließungsabsicht eines Investors erforderlich.

Hinsichtlich der Planung und Umsetzung befindet sich der Investor bereits seit geraumer Zeit in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen. Im Rahmen der geplanten Maßnahme soll eine Umwandlung der Flächen für die Landwirtschaft stattfinden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist nun die Änderung einer bestehenden Ackerfläche zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gastronomie“ erforderlich.

Auch wenn für das Mittelzentrum Kitzingen in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Januar 2023 eine sachgerechte Verkaufsflächenausstattung von 2,77 m² je Einwohner ermittelt wurde, ergibt sich ein deutliches Ungleichgewicht zwischen städtebaulich integrierten Lagen (16 %) bzw. zentralen Versorgungsbereichen (15 %) und nicht integrierten Lagen (69 %). Gerade für Nahrungs- und Genussmittel aber auch für die weiteren nahversorgungsrelevanten Warengruppen ergibt sich überwiegend eine Angebotsstruktur in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Daher besteht insbesondere im Hinblick auf die nahversorgungsrelevante Warengruppen ein Missverhältnis, da der Anteil dieses Sortiments in den städtebaulich nicht integrierten Standorten eine überproportionale Ausprägung aufweist.

In ihrer Städtebaulichen Analyse kommt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Januar 2023 zu dem Ergebnis, das der bereits im kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen (Juni 2012) näher betrachtete, am Lochweg anliegende, Sonderstandort „Schwarzacher Straße Ost“ aufgrund der geringen Anzahl an Betrieben und der geringen Gesamtverkaufsfläche eine stark eingeschränkte Versorgungsfunktion aufweist.

Die Nahversorgungsanalyse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Januar 2023 kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen den Bedarf in Kitzingen in räumlicher Hinsicht nicht vollständig decken. Dies betrifft insbesondere auch den Stadtteil Etwashausen, für den eine große Versorgungslücke festgestellt wurde.

Dieser Versorgungslücke möchte die Stadt Kitzingen mit der vorliegenden Planung entgegenzutreten.

3.4 Auswirkungsanalyse

Um die grundsätzliche Eignung des Geltungsbereichs als Standort für Einzelhandelsnutzung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO zu untersuchen wurde in Vorbereitung auf das Bauleitverfahren eine Auswirkungsanalyse durch das Büro Stadt+Handel erarbeitet. Diese Auswirkungsanalyse von Juni 2025 liegt dem Bebauungsplan als **Teil H** informativ bei und kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Standort liegt im Bereich einer „großen Versorgungslücke“ und ist geeignet dies zu schließen
- Die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes werden erfüllt
- Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen standortgerecht dimensioniert.
- Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters entspricht umfänglich dem Steuerungsleitsatz II des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Kitzingen

Weitere Details können der Auswirkungsanalyse entnommen werden.

3.5 Fazit

Bei dem Bauleitverfahren handelt es sich um ein konkretes Vorhaben bei dem Flächen für die Landwirtschaft, die bereits allseitig von Gewerbe- und Mischgebietsflächen umgeben in eine Fläche für die Nahversorgung umgewandelt werden sollen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Allgemein

Die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gastronomie“ aus dem Umgriff des Bebauungsplans ist in der parallellaufenden 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen ebenfalls als solche dargestellt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet zusätzlich Verkehrsflächen, sodass die Größe der Geltungsbereiche leicht divergiert.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses kann erst erfolgen, nachdem die 60. Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt hat.

Den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Der Stadtrat Kitzingen hat in seiner Sitzung am 03.04.2025 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am **17.10.2025**.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund waren die Unterlagen des Bebauungsplan 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ in der Fassung vom 18.09.2025 in der Zeit vom **17.10.2025** bis **21.11.2025** auf der Internetseite der Stadt Kitzingen sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportals Bayern einsehbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen in den Räumen der Stadt Kitzingen, Stadtbauamt, Schulhof 2, 97318 Kitzingen, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom **17.10.2025** in der Zeit vom **17.10.2025** bis **21.11.2025**.

Entwurf und Begründung des Bebauungsplan 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ in der Fassung vom **23.04.2026** waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____._____ bis _____.____._____ auf der Internetseite der Stadt Kitzingen sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportal Bayern einsehbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen in den Amtsräumen der Stadt Kitzingen öffentlich einzusehen.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat im Anschluss bewertet und abgewogen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom _____.____._____.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als **Anlage 1** beigefügt.

4.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.06.2023) sowie im Regionalplan Würzburg (Stand 27.10.2023) liegt die Stadt Kitzingen als ein Mittelzentrum in einer Kreisregion des Regionalzentrums Würzburg im ländlichen Teilraum „dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

4.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Kitzingen liegt ein Landschaftsplan vor.

4.4 Bebauungsplan

Das geplante Areal liegt im Norden der Ortslage Kitzingen. Es ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan ausgewiesen und soll nun als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB festgesetzt werden. Die im Zuge des Verfahrens geänderten Flächen im Bebauungsplan „Schwarzacher Straße Ost“ waren bislang als Verkehrsflächen festgesetzt und werden nunmehr wiederum als Verkehrsflächen bzw. als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB festgesetzt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Änderungsfläche von ca. 1,18 ha.

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gastronomie“.

Zulässig sind insbesondere folgende Nutzungen sowie die Errichtung folgender Anlagen:

- Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²,
- Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m²
- Gaststätten (Fast-Food-Restaurant, Imbiss, (Mittags-) Restaurant, o. ä)
- Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m²
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Bäcker, Café, Eisdiele mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²
- Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Sanitärräume
- Parkplatzanlagen
- Überdachungen jeglicher Art (bspw. für Parkanlagen)
- Ladestationen für Elektromobile
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- Trafos und andere technische Geräte
- Werbeanlagen
- Einkaufswagenboxen
- Nebenanlagen

Mit ihrem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept möchte die Stadt Kitzingen eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur sichern und dauerhaft stärken. Mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.06.2012, fortgeschrieben im März 2023, formuliert die Stadt Kitzingen Handlungsansätze und Umsetzungsinstrumente für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung. Die resultierenden Leitsätze der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Gemäß Leitsatz I des Einzelhandelsentwicklungskonzepts soll Einzelhandel mit zentrumsrelevantem Hauptsortiment auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

Leitsatz II des Einzelhandelsentwicklungskonzepts formuliert, dass Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im Zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden soll

Leitsatz III des Einzelhandelsentwicklungskonzepts besagt, dass Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment vorrangig an Sonderstandorten vorgesehen werden soll, im begründeten Einzelfall jedoch grundsätzlich auch im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden kann.

Leitsatz IV des Einzelhandelsentwicklungskonzepts führt aus, dass bestehenden Einzelhandelsbetrieben ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden kann.

Leitsatz V beschreibt das Handwerkerprivileg und ist für die vorliegende Planung nicht relevant.

Unter Würdigung dieser Leitsätze wird für die vorliegende Planung eine Beschränkung der zulässigen Sortimente festgesetzt.

Die Sortimente für die im Sondergebiet zulässigen Betriebe werden auf nicht zentrumsrelevante Sortimente gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts vom 23.03.2023, Tabelle 16 beschränkt.

Durch die in der Nahversorgungsanalyse festgestellte Versorgungslücke im Stadtteil Etwashausen (Vgl. Punkt 4.6. Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Kitzingen, März 2023) ist der gewählte Standort geeignet eine entsprechende Nahversorgung für die bestehenden Siedlungsgebiete im Stadtteil Etwashausen zu gewährleisten und gleichzeitig auch ein Angebot für die Wohnbebauung im Bereich des Urbanen Gebiets „Gartenstadt“ darzustellen.

Nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten.

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Kitzingen (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante* Sortimente	nicht zentrenrelevante** Sortimente
Augenoptik	Blumen	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren, Kosmetik	Boote
Bettwaren	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelzubehör)
Briefmarken/Münzen	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Elektrogroßgeräte
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Elektrokleingeräte		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Lampen/Leuchten
Haushaltswaren (Hausrat)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Heimtextilien/Gardinen		Pflanzen/Samen
Kinderwagen		Teppiche (ohne Teppichböden)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Einzelhandel a. n. g.
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		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Tabelle 16, Sortimentsliste für die Stadt Kitzingen (Kurzfassung), Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom 23.03.2023

Hinsichtlich der Art der Nutzung bietet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet grundsätzlich flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten als die normativ weitergehend vorgezeichneten Flächen für Gewerbe, da mehr Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung der Fläche bestehen.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,80 festgesetzt. Ausnahmsweise kann gemäß § 16 Abs.6 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden. 1 m² Dachbegrünung gleichen hierbei 75 % ebenerdiger Versiegelung aus. Auch bei Anwendung dieser Ausnahme ist die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 0,85 beschränkt.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig (Bezugshöhe natürliches Gelände):

Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m zulässig,

Aufschüttungen sind bis maximal 2,00 m zulässig,

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Die max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen für Sattel-, Walm- und Tonnendächer wird auf 198,00 m ü NHN festgesetzt.

Die max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen für Flach- und Pultdächer wird auf 194,70 m ü NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika.

Technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen die max. Gesamthöhe um max. 1,00 m überschreiten.

4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dies wird bedingt durch die gewerblichen Gebäude erforderlich.

Die Tiefe der Abstandsfläche im SO beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 3,00 m (analog zu Gewerbe- und Industriegebieten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO).

4.4.4 Gestaltung

Dächer

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15°. Darüber hinaus sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 50° zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf geeigneten Flachdachflächen von Hauptgebäude verpflichtend zu errichten. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

Materialien und Farben

Auf mindestens 30 % der Flachdachflächen die nicht mit Photovoltaikmodulen oder Solarmodulen belegt sind ist eine intensive oder extensive Begrünung vorzusehen. Ergänzend sind Dacheindeckung sind Ziegel, Metall oder Kunststoff (z.B. Foliendach, beschichtetes Metall) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.

Nebenanlagen

Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Nebenanlagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.

Nebenanlagen (Mülleinhausung, Trafogebäude, Werbeanlagen, haustechnische Einrichtungen, E-Ladesäulen, etc.) sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Integration.

4.4.5 Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe, Stabgittern oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind in offener Bauweise, licht- und luftdurchlässig zu gestalten.

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Einfriedung ist in Bodennähe so zu gestalten, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen ergibt sich aufgrund des Erfordernisses zur Gewährleistung der Sicherheit der Anlage und zu Gliederung einzelner Grundstücke untereinander.

4.4.6 Werbeanlagen

- Für das gesamte Sondergebiet ist nur ein Pylon als freistehende Werbeanlagen zulässig. Der zulässige Standort ist in der Planzeichnung durch Symbol festgelegt. Der Pylon darf eine maximale Höhe von 197,00 m ü NHN nicht überschreiten.
- Fassadenwerbung und Werbeanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante Gebäude, nicht überschreiten.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten o. ä.) ausgeführt werden.
- Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- blinkende und bewegliche Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße St 2272 sind unzulässig.
- Die Beleuchtung ist ausschließlich auf Gebäude und Verkehrsflächen zu beschränken und auszurichten.
- Es ist ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.
- Die beabsichtigten Werbeanlagen sind als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar darzustellen und beizulegen.

Mit der Zulässigkeit von Werbeanlagen soll ein Auftreten der Einzelhändler nach Außen ermöglicht werden. Zum einen sollen die Werbeanlagen die entsprechende Nutzung bewerben aber auch Interessierte über die Nutzung der Fläche informieren. Eine störende Außenwirkung soll mit den Festsetzungen verhindert werden.

4.4.7 Behandlung von Niederschlagswasser

Entsprechende den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers einer Sammlung und gedrosselten Ableitung vorzuziehen. Untersuchungen des in Situ anstehenden Baugrunds haben jedoch Versickerungswerte über $1 \cdot 10^{-7}$ m/s ergeben, sodass eine gezielte Versickerung nicht möglich ist. **Die Auswertung der Versickerungsversuche für das Projektareal sind in Anlage 2 beigefügt.**

Auch ein Vorfluter, in den das Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet werden kann liegt im Umgriff des Geltungsbereiches nicht an. Daher hat die Entwässerung in einem modifizierten Trennsystem zu erfolgen.

Das Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen, das auf den Baugrundstücken anfällt, ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und darf nur gedrosselt dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden. Die Einbindepunkte an das städtische Kanalnetz sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Bauamt der Stadt Kitzingen abzustimmen

Der Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf maximal 0,21 l/s je 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Die durch diese reduzierte Einleitungsmenge erforderliche Regenwasserbewirtschaftung auf den Privatgrundstücken ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen.

Parkplätze, sowohl von Betriebsstätten, als auch auf öffentlichem Grund oder als Stellplätze im privaten Bereich sind, sofern ausreichend versickerungsfähiger Baugrund ansteht, mit versickerungsfähigen Oberflächen zu gestaltet. Hierfür können zum Beispiel wasserdurchlässige Pflastersteine oder Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Fugensystemen Verwendung finden.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind durch den Vorhabensträger zu beantragen.

Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dem Grund- und Hochwasserschutz und sollen eine klimaangepasste Planung forcieren. Weiterhin soll einer hydraulischen Überlastung des städtischen Kanalnetzes vorgebeugt werden.

4.4.8 Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Bauvorhaben sind von der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) ausgenommen und sind einem Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 und 60 BayBO) zu unterziehen.

Da die Lärmschutzbelange nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können, erfolgt ein Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren.

5. Photovoltaik

Auf mindestens 33 Prozent der für die Installation einer Photovoltaikanlage geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind entsprechende Module zu installieren. Auch Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig. Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Photovoltaikmindestfläche angerechnet werden.

Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen und die Verkehrsteilnehmer entlang der Staatsstraße 2272 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

6. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Änderungsbereich vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches in ha	ca. 1,28 = 100,00%
./. Verkehrsfläche	ca. 0,34 = 26,60%
./. Zufahrtsweg	ca. 0,01 = 0,80 %
./. Sondergebiet	ca. 0,93 = 72,60 %
Externe Ausgleichsfläche	ca. 0,21 = 100 %

7. Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung

7.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. **1,28** ha.

Der Vorhabensträger hat das Planungsgebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten für den Einzelhandelsmarkt fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort, bezogen auf den Stadtteil Etwashausen, die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde durch den Landschaftsarchitekt Martin Beil, Würzburg die Unterlage zur Grünordnung erstellt. Diese wurde im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert.

Für die im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsflächen werden weitere vertragliche Regelung zwischen dem Investor im Eingriffsbebauungsplan und der Stadt Kitzingen als Eigentümer der Ausgleichsfläche getroffen.

Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplanes. Weitere Informationen zum Thema Natur und Landschaft können diesem Dokument entnommen werden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde darüber hinaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. **Der entsprechende Fachbeitrag, erstellt durch Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, ist diesem Bebauungsplan als Teil E beigefügt.**

Nähere Informationen zum Thema Artenschutz können auch dem Umweltbericht, Teil D dieses Bebauungsplans, entnommen werden.

7.2 Integrierte Grünordnung

Natur und Landschaft sowie umweltschützende Belange werden im Umweltbericht ermittelt, bewertet und beschrieben. Ziele und Inhalte der Grünordnung, die sich für das geplante Baugebiet ergeben, sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigelegt und dessen integraler Bestandteil.

7.3 Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Wesentliche Vorgaben bilden neben den gesetzlichen Regelungen

- das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Würzburg.
- die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

7.4 Besonderer Artenschutz

Die zur Vermeidung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlichen Konflikt vermeidenden Maßnahmen sowie vorgezogene (artenschutzrechtliche) Maßnahmen (=CEF-Maßnahmen) wurden in die Festsetzungen aufgenommen.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan im Hinblick auf die Minderung und den Ausgleich von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Dadurch werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigt.
(s.a. Kap.5.1 und 5.2 des Umweltberichts).

Die wesentlichen Festsetzungen der Grünordnungsplanung bilden innerhalb des Plangebiets

- Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen
 - Von hochstämmigen Bäumen (1 Stück pro angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche; **hier 19 Stück**)
 - von Hecken / Strauchgruppen im Norden des Plangebiets (mindestens 2reihig auf 50 % der nördlichen Grundstücksgrenzlänge, gebietsheimische Arten).

Die Pflanzgebote dienen v.a. der lokalklimatisch wirksamen Minderung von Überhitzungseffekten sowie der optischen Einbindung des Plangebiets.

Auf eine Festsetzung der Eingrünung des Sondergebiets wird im Süden aufgrund übernehmender abschirmender Wirkungen des Begleitgrüns (Hecke, Baumreihe) der Nordtangente verzichtet.

- Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich:
Hinzu kommt eine externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 4933 (Gmkg. Kitzingen, **Teilfläche von 2.088 m²**). Entwicklungsziele und Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt. Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen dienen gleichzeitig als CEF-Maßnahmen. Sie sind daher rechtzeitig vor Wirksamkeit des Eingriffs funktionswirksam zu vollziehen und zu entwickeln.

Darüber hinaus bestehen Empfehlungen zur Dachbegrünung. Auf den öffentlichen Baumbestand der Nordtangente und des Lochwegs wird zeichnerisch hingewiesen, ebenso wie auf die Gehölzbestände der Böschungen der Nordtangente. Letztere entfallen teilweise, soweit sie in den Bereich ergänzend geplanter Verkehrsflächen inkl. der anzugleichenden Böschungen liegen.

8. Fremdleitungen

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung der geplanten Vorhaben sind die vorhandenen Leitungen zu beachten.

9. Erschließung

Die interne Erschließungsplanung für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind bei Bedarf rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Die Technischen Regeln „Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten.

9.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Projektareals erfolgt über die bestehende örtliche Straße „Lochweg“ die das Gebiet über die Staatsstraße St 2272 „Nordtangente“ an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Für die am Plangebiet angrenzende Staatsstraße 2272 wurde eine Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an den Lochweg sowie die Auswirkungen auf die bestehenden Knotenpunkte durch das Büro T+T Verkehrsmanagement, Dreieich, durchgeführt. Die Ausarbeitung vom 02.07.2025 liegt diesem Bebauungsplan als **Teil F** bei. **Aufbauend auf diese Verkehrsuntersuchung wurden mit den zuständigen Straßenbaulastträgern sowie Straßenbaubehörden weitergehende Abstimmungen geführt. Die resultierenden Erkenntnisse wurden in einer Stellungnahme am 25.08.2025 sowie in einer E-Mail vom 23.09.2025 fortgeschrieben. Auch diese Schriftstücke liegen dem Bebauungsplan in **Teil F** bei. Die abschließenden Abstimmungsergebnisse und Festlegungen wurden durch das Büro T+T Verkehrsmanagement, Dreieich, in einem ergänzenden Gutachten vom 06.03.2026 zusammengefasst. Auch dieses ergänzende Gutachten liegt diesem Bebauungsplan in **Teil F** bei.**

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass, auch unter Würdigung der baulichen Entwicklung „Gartenstadt“ südlich der ST 2272, mit Anordnung einer Lichtsignalanlage mindestens eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorliegt (Qualitätsstufe D). Dies gilt sowohl für den Knotenpunkt Lochweg / ST 2272 als auch für den Knotenpunkt Heinrich-Huppmann-Straße / ST 2272.

Hierzu ist der Umbau des vorhandenen Knotenpunktes ST 2272 / Lochweg mit einer Lichtsignalanlage erforderlich **um die Sicherheit- und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten und den Anforderungen an die Verkehrssicherheit gerecht werden zu können.**

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Areal ist kleinräumig an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. So besteht bereits eine barrierefreie Anbindung an die Linien 307, 310 und 320 über die Bushaltestelle Richthofenstraße Straße 7. Durch die derzeit in Ausführung befindliche Erschließung des Projektareals „Gartenstadt“ und die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Lochweg / ST 2272 entsteht aktuell eine barrierefreie fußläufige Anbindung in einer Entfernung von **ca. 450 m**

Eine Inbetriebnahme des Einkaufsmarktes kann erst erfolgen, wenn die Gehwegeverbindung hergestellt wurde.

Eine zeichnerische Darstellung zur Verdeutlichung der Anbindung ist in **Anlage 3 der Begründung beigefügt.**

9.2 Kanalisation

Das Stadtgebiet Kitzingen ist ordnungsgemäß an das Klärwerk Kitzingen angeschlossen. Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser kann konfliktfrei der ausreichend groß Bemessenen Kläranlage der Stadt Kitzingen zugeführt werden.

9.3 Wasserversorgung

Die Ortslage Kitzingen besitzt eine Eigenwasserversorgung. Das geplante Vorhaben kann konfliktfrei an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Wasserversorgung angebunden werden.

Aus dem städtischen Versorgungsnetz kann nur der Grundsatz für die Löschwasserversorgung gedeckt werden. Darüberhinausgehende Anforderungen, die sich ggf. aus einem Bauvorhaben ergeben, sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr zu planen und durch den Bauherrn anzuordnen.

Die Obergrenze der Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz beträgt 96 m³/h bei einem Mindestfließdruck von 1,50 bar.

9.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

9.5 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

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

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.

9.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Kitzingen geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Kitzingen.

9.7 Überschwemmungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete jedoch innerhalb der Hochwassergefahrenfläche des Main für ein HQ₁₀₀ und somit in einem faktischen Überschwemmungsgebiet nach § 77 WHG.

In faktischen Überschwemmungsgebieten gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des §77 Abs. 1 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Erhaltungsgebot nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG ist zulässig, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Dieser Planungsleitsatz ist durch die Stadt Kitzingen im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach BauGB in Bezug auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Vor diesem Hintergrund wurde durch die Stadt Kitzingen überprüft, ob überwiegende Gründe der Allgemeinheit vorliegen und ob geeignete Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können.

Unter Würdigung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse des Gutachters Stadt+Handel von Juni 2025, die eine Versorgungslücke für den Stadtteil Etwashausen ausweist, sowie der derzeit in Umsetzung befindlichen Reaktivierung der Bahnbrache am ehemaligen Bahnhofsgelände Etwashausen kommt die Stadt Kitzingen zu dem Ergebnis, dass überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit vorliegen um den Geltungsbereich grundsätzlich für eine entsprechende Bebauung mit Nahversorgungseinrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Die Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet sowie die Überprüfung ob die beigestellte Ausgleichsfläche auf den Flurnummern 604 und 605 der Gemarkung Hörblach geeignet ist, wurden in einer fachlichen Ausarbeitung überprüft und mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und dem Landratsamt Kitzingen abgestimmt.

Gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg ergibt sich der ermittelte Hochwasserstand im Plangebiet bei einem HQ_{100} zu 186,91 m ü. NHN.

Im Ergebnis ergibt sich durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet des Main mit einem Retentionsraumverlust von bis zu 4.700 m³.

Für diesen Retentionsraumverlust ist zeit- und funktionsgleich ein Ausgleich zu schaffen. Dieser Anforderung kann durch die Ausgleichsfläche entsprochen werden.

Details können der Dokumentation „Auswirkung Überschwemmungsgebiet im Rahmen des geplanten Bebauungsplan Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in Kitzingen“; **Teil I**, entnommen werden.

Der vorgesehenen Ausgleichsfläche auf den Flurnummern 604 und 605 der Gemarkung Hörblach wurde durch die Fachbehörden grundsätzlich zugestimmt. Genehmigungen nach § 78 Abs. 5 WHG bzw. §78 Abs. 2 WHG sind jedoch nicht erforderlich.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Investors ROSBO GmbH.

11. Immissionen

11.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Stadt Kitzingen ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Bauflächen ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht vermieden werden kann. Im vorliegenden Fall sind die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen jedoch bereits weitgehend von baulich genutzten Flächen umgeben und von untergeordneter Bedeutung für die Landwirtschaft.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend wird auch zukünftig Landwirtschaft bzw. ein Gärtnereibetrieb betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

11.2 Verkehrslärm

Für die am Plangebiet angrenzende Staatsstraße 2272 wurde eine Schallimmissionsprognose, die alle Einwirkungen auf das Plangebiet betrachtet, erstellt. Das Gutachten 16954.1b vom 14.08.2025, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan als **Teil G** bei.

Aus dieser geht hervor, dass die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Plangebiet selbst nicht überschritten werden. Der Schwellenwert für gesunde Arbeitsverhältnisse von 72 dB(A) tags wird ebenfalls deutlich unterschritten.

Für das Umfeld des Plangebiets – insbesondere an den Immissionsorten Lochweg 2a und Lochweg 3 – wird durch den planinduzierten Verkehr der gebietsspezifische Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV unterschritten.

An den betroffenen Immissionsorten Lochweg 2a und 3 können die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV im Tagzeitraum überschritten werden. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 2,1 dB kann dabei jedoch ausgeschlossen werden. Schallpegelerhöhungen von bis zu 2,1 dB sind im Sinne der 16. BImSchV als "nicht wesentlich" einzustufen.

Eine erstmalige Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) ist ausgeschlossen.

Sofern an den betroffenen Immissionsorten die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung bereits überschritten wären, ist eine weitergehende Überschreitung der Schwellenwerte durch Verkehrsgeräusche um maximal 0,3 dB möglich.

Um die Auswirkungen durch den unvermeidlich erhöhten Fahrverkehr nach Möglichkeit eindämmen zu können, wurden Möglichkeiten zur Vermeidung erhöhter Verkehrsgeräusche mit dem projektbegleitenden Gutachter diskutiert. Diese können jedoch bei der aktuellen Planung nicht zielgerichtet umgesetzt werden.

Der Einsatz von Flüsterasphalt ist nicht zielführend, da bei den zu erwartenden Fahrgeschwindigkeiten die Abrollgeräusche nur untergeordnet sind und somit keine relevante Wirkung durch entsprechende Asphalte zu erwarten sind.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung ist ebenfalls nicht zielführend, da aufgrund der geplanten Ampelanlage, der Kurvigkeit der Straße und der Verflechtungsbereiche mit Ein- und Ausfahrten nur deutlich geringere Fahrgeschwindigkeiten als 50 km/h zu erwarten sind. Das Gutachten liegt hier mit den rechnerisch angesetzten 50 km/h bereits deutlich auf der sicheren Seite.

Eine Lärmschutzwand könnte nur auf der östlichen Seite des Lochweg errichtet werden. Hier liegen jedoch öffentliche Parkplätze an, sodass eine entsprechende Wand nur hinter dem Gehweg auf den Privatgrundstücken der Anlieger errichtet werden könnte. Neben den städtebaulichen Konflikten steht hier kein ausreichender Platz zur Verfügung. Zudem würden die Privathäuser zweiseitig mit Lärmschutzeinrichtungen umschlossen werden.

11.3 Emissionskontingente

Auf Bebauungsplanebene wird für das Plangebiet eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 festgesetzt. Diese legt für das Sondergebiet ein Basiskontingent von 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts fest, ergänzt um richtungsabhängige Zusatzkontingente von bis zu +12 dB in definierten Sektoren.

Dadurch wird sichergestellt, dass die auf die umliegenden Gebäude einwirkenden Immissionen die maßgeblichen Planwerte der TA Lärm und DIN 18005 nicht überschreiten.

Genauere Informationen sind dem Gutachten 16954.1b vom 14.08.2025 zu entnehmen, das den Unterlagen zum Bebauungsplan beiliegt.

11.4 Fazit

Die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen zeigen, dass im gesamten Plangebiet die anzustrebenden Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Der Schwellenwert für gesunde Arbeitsverhältnisse von 72 dB(A) tags wird im gesamten Plangebiet nicht erreicht, sodass aus schalltechnischer Sicht gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Eine erstmalige Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung im Umfeld des Plangebiets ist ausgeschlossen; weitergehende Überschreitungen sind mit maximal 0,3 dB fachlich nicht relevant.

Im Nachtzeitraum liegen die Emissionskontingente unterhalb der empfohlenen Anhaltswerte für Gewerbebetriebe ohne Emissionsbegrenzung, sodass hier Einschränkungen gewerblicher Betriebsabläufe oder zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall erforderlich sein können. Lärmintensive Nutzungen (z. B. Anlieferung, Parkplätze, technische Anlagen) sind so zu platzieren, dass Gebäude oder Gelände als Abschirmung wirken.

Da die Lärmschutzbelange nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können, erfolgt ein Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren. Um dies zu ermöglichen, wird vorliegend durch örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 2 BauGB, die Genehmigungsfreistellung für alle innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen gewerblichen Bauvorhaben ausgeschlossen, um im Zuge der Baueingabe die durch die Bebauungsplanung geregelten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einer fachlichen Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde unterziehen zu können (hier z.B. lärmorientierte Grundrissgestaltung, Luftschalldämmung der Außenbauteile, Lüftungskonzept, Einhaltung Emissionskontingente).

Durch den Konflikttransfer in die Einzelbaugenehmigungen wird zugleich sichergestellt, dass andere Immissionen wie zum Beispiel Gerüche und Staubentwicklung ebenfalls projektspezifisch geprüft werden müssen, sodass eine unzulässige Beeinträchtigung der anliegenden Nutzungen auch durch diese potentiellen Emissionen aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

Die erforderlichen Nachweise sind in diesem Rahmen vorzulegen.

12. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden dennoch gilt:

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

13. Verschattung

Aufgrund der anliegenden landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere auch durch einen Gärtnereibetrieb, wurde die potentielle Verschattung der westlich anliegenden Grundstücksflächen anhand einer beispielhaften Bebauung geprüft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die westlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 5277/4 und 5277/5 bei niedrigstehender Sonne in den Wintermonaten – insbesondere im Januar – in geringem Maße verschattet werden. Die bestehenden Gewächshäuser sind von dieser Verschattung nicht betroffen.

Eine bildliche Darstellung der Verschattungsareale bei entsprechendem Sonnenstand ist in **Anlage 4** beigefügt. Hierbei handelt es sich um eine Worst Case Betrachtung, die eine maximale Überbauung der gesamten überbaubaren Fläche berücksichtigt. Eine entsprechend massive Bebauung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Die dargestellten Verschattungsflächen sind nur für wenige Minuten in diesem Umfang vorhanden. Durch das Steigen der Sonne sowie die Erdrotation verschieben sich die Schattenflächen unmittelbar wieder zu Gunsten der westlich und nördlich anliegenden Grundstücksflächen.

Negative Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sind daher nicht zu erwarten.

14. Weitere Hinweise

14.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Gebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

14.2 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

14.3 Bergrechtliche Belange

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ liegt im Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Jegliche Bohrungen sind nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

14.4 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften und Normen o. ä., auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Stadt Kitzingen auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen, den

.....
Stefan Güntner, Oberbürgermeister

Anlage 1:

Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
6	Bayernwerk Netz GmbH
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
10	DB Services Immobilien GmbH, NL München
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PT1
12	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
13	Fernwasserversorgung Franken
14	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Stadtbrandinspektor
15	Gasversorgung Unterfranken GmbH
16	Handwerkskammer für Unterfranken
17	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
18	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)
19	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)
20	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
21	N-Energie
22	PLEdoc GmbH
23	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
24	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
25	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
26	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg
27	Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3
28	Stadtheimpflege
29	Vodafone Kabel Deutschland
30	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
31	Bayer. Landesamt für Umwelt
32	BIL ABFRAGE

Nachbargemeinden	
33	Gemeinde Großlangheim
34	Gemeinde Schwarzach, Gemeinde Hörblach
35	Stadt Dettelbach
36	Stadt Mainbernheim
37	Stadt Ochsenfurt
38	VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
39	VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
40	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
41	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
42	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
43	VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
44	VG Marktbreit, Stadt Marktstett

Anlage 2: Auswertung Versickerungsversuche

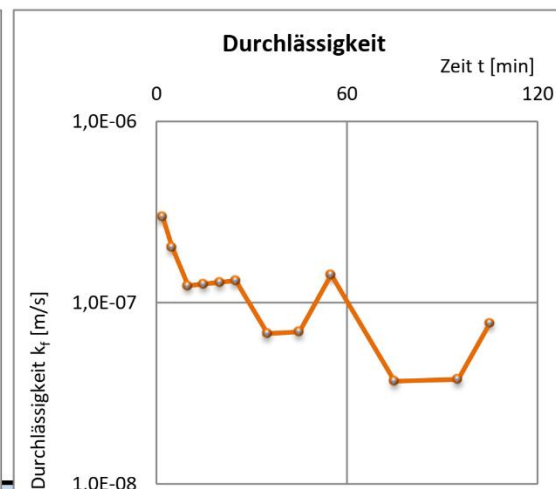
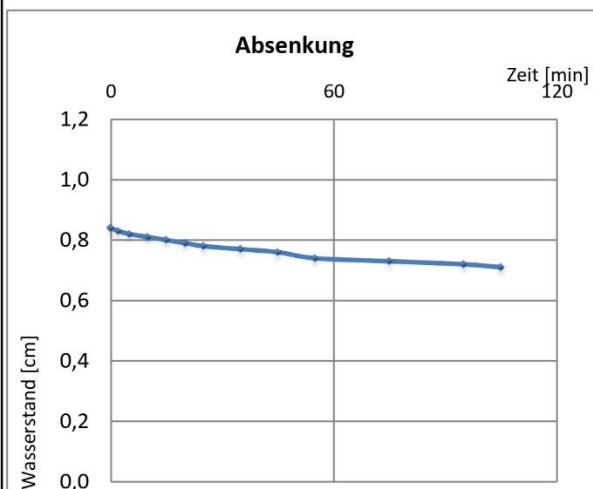
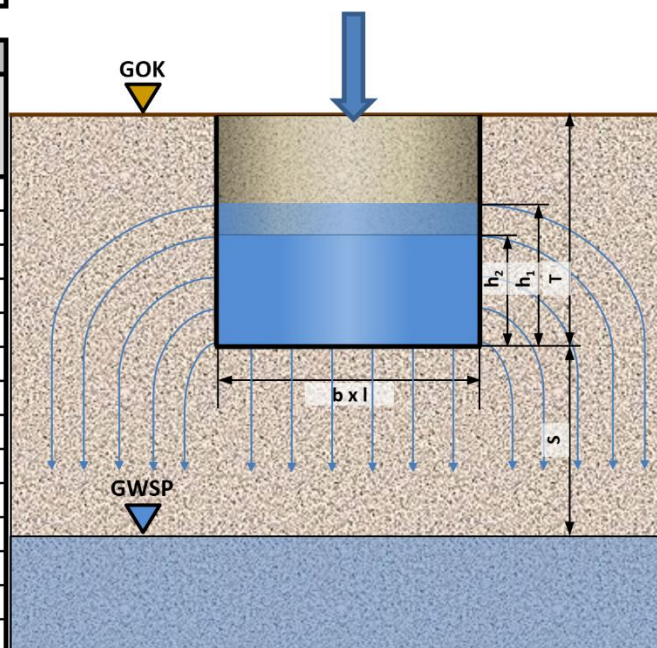
Bestimmung der Durchlässigkeit im Schurf bei instationären Bedingungen

Abmessungen	
Länge Schurf l [cm]:	1,50 m
Breite Schurf b [cm]:	1,40 m
Tiefe Schurf T [cm]:	1,20 m
Grundwasserflurabstand S [cm]:	0,01 m
Wassertemperatur:	10,0 °C
Temperaturfaktor:	1,000 °C

Nach ZUNKER, F (1930)

$$k_f = \frac{Q}{A \cdot i} = \frac{l \cdot b \cdot \frac{(h_1 - h_2)}{(t_2 - t_1)}}{l \cdot b + (2 \cdot l \cdot b \cdot \frac{(h_1 + h_2)}{2} \cdot \frac{S + h_1}{S})}$$

Messwerte			
Uhrzeit [hh:mm:ss]	Zeit t [min]	Wasserstand h _i [m]	Durchlässigkeit k _f m/s
10:00	0	0,84	
10:02	2,0	0,83	2,98E-07
10:05	5,0	0,82	2,03E-07
10:10	10,0	0,81	1,24E-07
10:15	15,0	0,80	1,27E-07
10:20	20,0	0,79	1,30E-07
10:25	25,0	0,78	1,32E-07
10:35	35,0	0,77	6,76E-08
10:45	45,0	0,76	6,91E-08
10:55	55,0	0,74	1,43E-07
11:15	75,0	0,73	3,69E-08
11:35	95,0	0,72	3,78E-08
11:45	105,0	0,71	7,73E-08



Durchlässigkeit k_f = 1,8E-07 m/s

Aufschluss: Sch 1	Witterung/Temp.:	Datum: 30.06.2025	Ausführung: Ma	Auswertung: Jo	Bemerkung:
Projekt: Kitzingen, Nahversorgungszentrum Lochgasse					Proj.-Nr.: 250285
					Anlage:

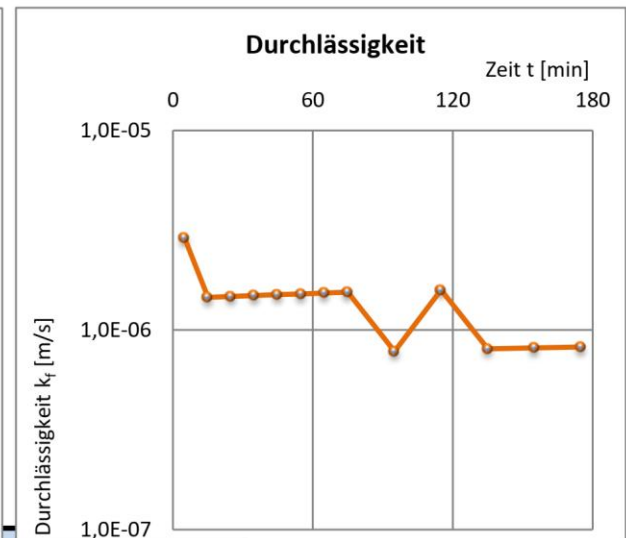
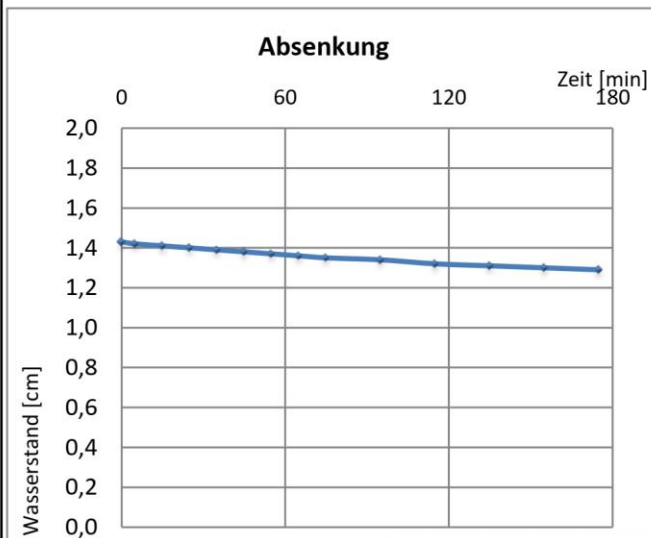
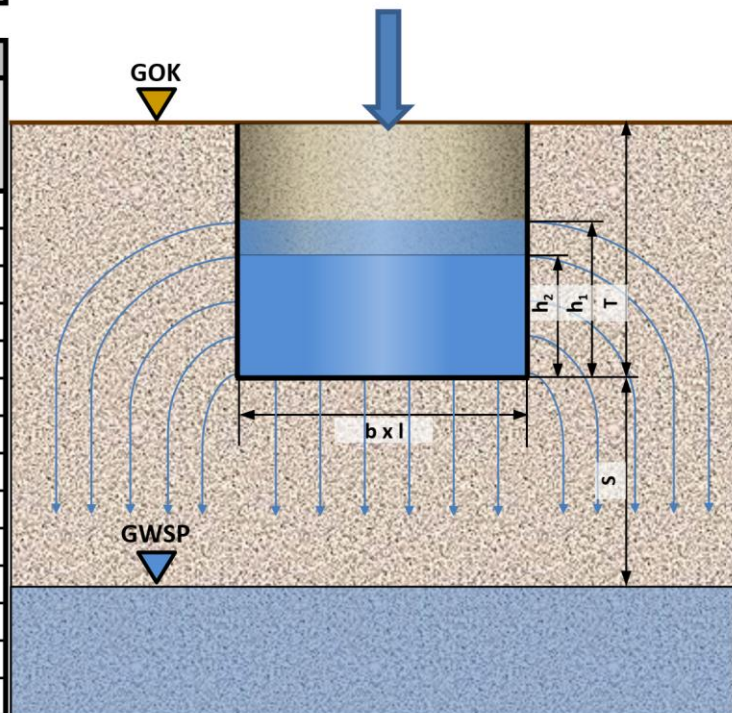
Bestimmung der Durchlässigkeit im Schurf bei instationären Bedingungen

Abmessungen	
Länge Schurf l [cm]:	2,45 m
Breite Schurf b [cm]:	1,10 m
Tiefe Schurf T [cm]:	2,00 m
Grundwasserflurabstand S [cm]:	1,00 m
Wassertemperatur:	10,0 °C
Temperaturfaktor:	1,000 °C

Nach ZUNKER, F (1930)

$$k_f = \frac{Q}{A \cdot i} = \frac{l \cdot b \cdot \frac{(h_1 - h_2)}{(t_2 - t_1)}}{l \cdot b + (2 \cdot l \cdot b \cdot \frac{(h_1 + h_2)}{2} \cdot \frac{S + h_1}{S})}$$

Messwerte			
Uhrzeit [hh:mm:ss]	Zeit t [min]	Wasser- stand h _i [m]	Durchlässig- keit k _f m/s
11:08	0	1,43	
11:13	5,0	1,42	2,89E-06
11:23	15,0	1,41	1,46E-06
11:33	25,0	1,40	1,47E-06
11:43	35,0	1,39	1,49E-06
11:53	45,0	1,38	1,50E-06
12:03	55,0	1,37	1,52E-06
12:13	65,0	1,36	1,53E-06
12:23	75,0	1,35	1,55E-06
12:43	95,0	1,34	7,82E-07
13:03	115,0	1,32	1,59E-06
13:23	135,0	1,31	8,06E-07
13:43	155,0	1,30	8,15E-07
14:03	175,0	1,29	8,23E-07

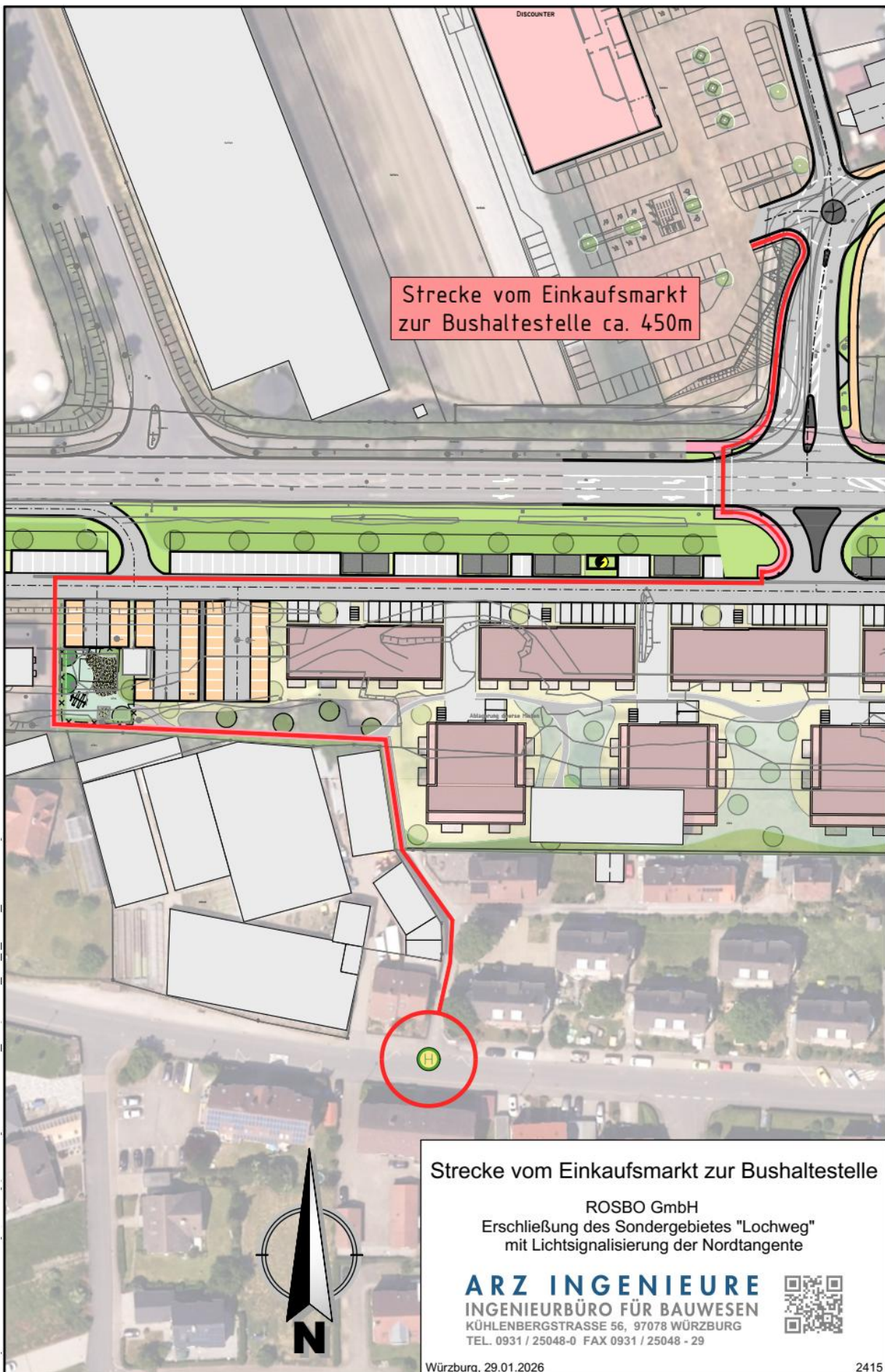


Durchlässigkeit k_f = 1,7E-06 m/s

Aufschluss: Sch 2	Witterung/Temp.: 	Datum: 30.06.2025	Ausführung: Ma	Auswertung: Jo	Bemerkung:
----------------------	----------------------	----------------------	-------------------	-------------------	----------------


Projekt: Kitzingen, Nahversorgungszentrum Lochgasse	Proj.-Nr.: 250285	Anlage:
--	----------------------	-------------

Anlage 3: barrierefreie, fußläufige Anbindung ÖPNV



Anlage 4: Darstellung des Schattenwurfs



Planinhalt		LAGEPLAN Verschattung lt. B-Plan (Maximalbebauung) 97318 Kitzingen, Nordtagende / Lochweg		
 ArcDesign Scarlinoweg 28 * 97447 Gerolzhofen Tel 09382/8164 * Fax 09382/3811 e-mail : info@planungsbuero-arcdesign.de	ROSBO GmbH Sanderstraße 35 97070 Würzburg			
	Gezeichnet	MG	Projektnr.	010724
Geprüft	Giedl	Erstellt	27.02.2026	
Masstab	o.M		Zeichnungs - Nr.	Index
Datum	27.02.2026		1.4.1	h