



Sachgebiet		Sachbearbeiter		Kontakt	
Sachgebiet 61		Frau Buck		09321/20-6101 bianca.buck@stadt-kitzingen.de	
Beratung		Datum	Behandlung	Zuständigkeit	
Stadtrat		30.07.2026	öffentlich	Entscheidung	

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

- Anlage 01 - Beschlussvorschläge BBP
- Anlage 02 - Planzeichnung inkl. textl. Festsetzungen BBP Marshall Heights
- Anlage 03 - Begründung BBP Marshall Heights
- Anlage 03.1 - Umweltbericht BBP Marshall Heights
- Anlage 03.2 - Grünordnungsplan BBP
- Anlage 03.3.1 - spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 03.3.2 - faunistischer Fachbeitrag
- Anlage 03.3.3 - Bericht über die Umsiedlungsmaßnahme
- Anlage 03.3.4 - relevante Artenspektren zum sarF
- Anlage 03.4.1 - schalltechnisches Gutachten Büro Auktor
- Anlage 03.4.2 - schalltechnisches Gutachten Wölfel vom 08.05.2025
- Anlage 03.4.3 - schalltechnisches Gutachten Wölfel vom 21.07.2025
- Anlage 03.4.4 - schalltechnisches Gutachten Wölfel vom 20.10.2025
- Anlage 03.4.5 - schalltechnisches Gutachten Wölfel vom 08.06.2026
- Anlage 03.5 - verkehrstechnische Untersuchung
- Anlage 03.6 - Variante Umbau Knoten
- Anlage 03.7 - Standortanalyse
- Anlage 03.8 - Gutachten Stadt und Handel
- Anlage 04 - Beschlussvorschläge FNP
- Anlage 05 - Plan 54. Änderung FNP
- Anlage 06 - Begründung 54. Änderung FNP
- Anlage 07 - Umweltbericht 54. Änderung FNP
- Anlage 08 - VEP Plan 1-3 Grundrissplan Bauwerke
- Anlage 09 - VEP Plan 2-3 Entwässerung und Versorgung
- Anlage 10 - VEP Plan 3-3 Verkehrsserschließung

Vorschlag zum Beschluss:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026 eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den beigefügten Beschlussvorschlägen behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Den Beschlussvorschlägen gemäß Anlagen 01 und 04 wird zugestimmt.
3. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ mit Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen (Anlage 02), Begründung (Anlage 03), Umweltbericht (Anlage 03.1),

Grünordnungsplan (Anlage 03.2), den zugehörigen Anlagen (Anlage 03.3.1 bis 03.8), dem Entwurf zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen (Anlage 05) mit Begründung (Anlage 06) und Umweltbericht (Anlage 07) sowie dem Vorhaben und Erschließungsplan (Anlage 08 - 10) werden vom Stadtrat der Stadt Kitzingen in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der gebilligte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ sowie der Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplans werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut veröffentlicht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und über die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Sachverhalt:

1. Verfahren

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

Mit Beschluss vom 16.11.2023 stimmte der Stadtrat einer vertiefenden Planung zur verkehrlichen Anbindung des Einzelhandelszentrums an die B 8 mittels einer Lichtsignalanlage zu. Auf dieser Grundlage wurden die Planunterlagen ausgearbeitet und dem Stadtrat am 25.07.2024 zur Billigung vorgelegt. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Rahmen dieses Beschlusses wurde auch die Verkehrsführung bestätigt. Der Stadtrat entschied sich hierbei für den Planfall 3 (vgl. Anlage 03.6).

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet und vom Stadtrat am 20.11.2025 gebilligt. Anschließend erfolgte die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 12.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026.

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen umfassten insbesondere Hinweise zu den Themen Einzelhandel, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, verkehrliche Erschließung, Immissionsschutz sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Sämtliche Stellungnahmen wurden geprüft und untereinander sowie gegeneinander gerecht abgewogen (vgl. Anlagen 01 und 04).

Die Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Soweit fachlich und rechtlich möglich, wurden sie in Form von Festsetzungen oder Hinweisen in die Planunterlagen übernommen.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Beteiligungsdauer kann gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt werden. Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung sowie deren möglichen Auswirkungen abgegeben werden. Die Änderungen sind in den Planunterlagen in roter Schrift kenntlich gemacht.

Gegenstand der erneuten Veröffentlichung sind insbesondere folgende Änderungen:

- Aufnahme der Sortimentsliste gemäß dem Einzelhandelskonzept als verbindliche Festsetzung des Bebauungsplans. Demnach sind im Sondergebiet ausschließlich Sortimente zulässig, die nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, als nicht zentrumsrelevant eingestuft

sind. Für den vorgesehenen Non-Food-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² wird ausnahmsweise auch der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente zugelassen, sofern durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass hierdurch keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entstehen (vgl. textliche Festsetzungen B1 – Anlage 02).

- Herausnahme der externen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen aus den textlichen Festsetzungen und Überführung in die Hinweise, da diese außerhalb des Stadtgebiets Kitzingen umgesetzt werden.
- Erhöhung der Baumassenzahl (BMZ) von 2,0 auf 2,3
- Anpassungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

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.

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ dargestellt. Das geplante Einzelhandelszentrum umfasst folgende Einzelhandelsbetriebe mit jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen:

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	max. 800 m ²
Gastro / Café / Backshop	max. 350 m ²
Fachmarkt	max. 300 m ²
Dienstleistung	max. 450 m ²

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die im Sondergebiet zulässigen Betriebe nur Sortimente anbieten dürfen, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, nicht zentrenrelevant sind. Abweichend davon sind im Rahmen der Nutzung „Non-Food-Discounter (max. 800 m² Verkaufsfläche)“ zusätzlich Nutzungen zulässig, die gemäß Sortimentsliste zwar zentrumsrelevant sind, aber keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben. Dies ist durch Vorlage eines Fachgutachtens nachzuweisen.

Durch die Stellungnahme des Büros Stadt + Handel vom 12.06.2025 wird nachgewiesen, dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen anzunehmen sind (vgl. Anlage 03.8).

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. Die Ebenen werden mithilfe einer Verkehrsrampe im Außenbereich sowie einem Erschließungskern im Inneren miteinander verbunden (vgl. Anlagen 08 bis 10).

3.1. Verkehrliche Erschließung

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. Es soll der vom Verkehrsgutachter empfohlene Planfall 3 mit einer verlängerten Rechtsabbiegespur von der B 8 in die Levi-Strauss-Straße umgesetzt werden, wodurch insbesondere der Verkehrsfluss auf der B 8 in Fahrtrichtung Kitzingen verbessert wird.

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 vorgesehen. Entsprechende Untersuchungen bezüglich der Verträglichkeit des Anbindungskonzeptes wurde durch die T+T Verkehrsmanagement GmbH Stand 29.04.2024 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 ungenügend eingestuft (vgl. Anlagen 03.5 und 03.6).

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 Brück und auf der Fl.Nr. 331/0 Gemarkung Darstadt durchgeführt (vgl. Anlagen 03.3.1 bis 03.3.4).

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.

Der innerhalb des Plangebiets entstehende Lärm kann durch gezielte Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden, etwa durch entsprechende Lärmschutzwände, Gebäudeanordnung und Schallschutzanforderungen an bauliche Anlagen. 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 (vgl. Textliche Festsetzungen „E Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ Anlage 02).

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 5). 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

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kitzingen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Dieser regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur fristgerechten Umsetzung des Vorhabens sowie die Übernahme der mit dem Projekt verbundenen Kosten und sonstigen Pflichten. Der Durchführungsvertrag zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist in der finalen Abstimmung. Hierbei werden insbesondere auch 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 geänderten Entwurfs werden die Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut veröffentlicht. Parallel hierzu werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und über die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Die Dauer der Veröffentlichung sowie die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt.

Nach Abschluss der erneuten Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wird dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Sofern sich aus den Stellungnahmen keine erneute Änderung des Planentwurfs ergibt, die eine weitere Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich macht, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.