

Stadt Kitzingen  
Sachgebiet Stadtplanung  
Kaiserstraße 13/15  
Schulhof 2  
97318 Kitzingen

30.07.2026

Stadt Kitzingen  
Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“  
Beschlussvorschlag zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschlussvorschlag zum erneuten  
Annahme- und Auslegungsbeschluss  
Pj. Nr. Kt22-0003

Sehr geehrte Damen und Herren,  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zeitgleich stattgefunden.

Am Verfahren wurden 47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“ vorgebracht werden:

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur 54. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden:

- |                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| • Deutsche Telekom Technik GmbH FRef PTI             | vom 13.01.2026 |
| • Bayernwerk Netz GmbH                               | vom 20.01.2026 |
| • Regierung von Mittelfranken als Luftamt Nordbayern | vom 17.12.2025 |
| • Stadt Dettelbach                                   | vom 26.01.2026 |
| • Gemeinde Sulzfeld                                  | vom 15.01.2026 |
| • Gemeinde Mainstockheim                             | vom 15.01.2026 |

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Unterfranken Sachgebiet 34
- Landratsamt Kitzingen Sachgebiet Wasserrecht und Abwasserabgabe
- Landratsamt Kitzingen – Kreisbrandrat
- DB Services Immobilien GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH Rollout-Management
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
- Ferngas Services & Management GmbH und Co. KG
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Stadtheimatspfleger
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Ochsenfurt
- Gemeinde Rödelsee
- Gemeinde Biebelried
- Gemeinde Albertshofen
- Gemeinde Buchbrunn
- Stadt Marktsteft
- Gemeinde Großlangheim
- Gemeinde Schwarzach

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

### ***Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 16.01.2026***

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

In der aktuellen Anhörung werden folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen für die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe festgesetzt:

- Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Getränkeabteilung max. 1.830 m<sup>2</sup>
- Drogerie max. 1.200 m<sup>2</sup>
- Lebensmitteldiscounter max. 1.000 m<sup>2</sup>
- Apotheke max. 300 m<sup>2</sup>
- Non-Food-Discounter / Multi-Sortimenter max. 800 m<sup>2</sup>
- Gastro / Café / Backshop max. 350 m<sup>2</sup>
- Fachmarkt max. 300 m<sup>2</sup>
- Dienstleistungen / Shop max. 450 m<sup>2</sup>
- Mall / Eingangsbereiche / Rolltreppe / Fahrstuhl keine Begrenzung

Die Einzelhandelsfestlegungen des LEP stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen, daher werden diesbezüglich keine Einwände erhoben. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen: Gem. Ziel 5.3.2 LEP ist eine ortsübliche Anbindung des Standorts an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erforderlich, das heißt der ÖPNV muss fußläufig erreichbar sein. In der verkehrstechnischen Untersuchung findet sich folgende Aussage: „Bei der Verteilung des neu entstehenden Verkehrs wird davon ausgegangen, dass 85% der Wege mit dem Pkw zurückgelegt werden. Dieser relativ hohe Wert begründet sich durch die eingeschränkte bzw. nicht vorhandene Anbindung für den nicht motorisierten Verkehr und den ÖPNV über die B 8.“ Auch wenn der Standort nach hiesiger Bewertung gerade noch hinreichend an den ÖPNV angebunden ist, sollte erwogen werden, die ÖPNV-Anbindung für den Standort und das gesamte Quartier „Marshall Heights“ auf geeignete Weise zu verbessern. Fazit: Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände, empfiehlt jedoch, die ÖPNV-Anbindung an dem Standort auf geeignete Weise zu verbessern.

Hinweise:

a) Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftigen Fassungen der o.g. Bauleitpläne mit Begründungen auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: [poststelle@reg-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de).

b) Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass durch die Regierung von Unterfranken als zuständige Fachbehörde, keine Anregungen oder Hinweise bezüglich der Obergrenzen der Verkaufsflächen innerhalb der Sondergebietsfläche vorgebracht werden.

In der Stadt Kitzingen gibt es derzeit kein städtisches ÖPNV-Netzwerk. Grundsätzlich verlaufen durch das Stadtgebiet einige Linien des Landkreises, welche den Bahnhof als Umsteigeplatz ansteuern. Die entsprechenden Linien sind allerdings bereits sehr eng getaktet, sodass kein Spielraum für Umwege besteht. Demnach kann das Plangebiet nicht in die Linien des Landkreises eingebunden werden. Aufgabenträger des ÖPNV ist hier grundsätzlich der Landkreis.

Das Gebiet ist durch die Haltestelle „Levi-Straß-Straße“ des Anrufsammeltaxis (AST) der Stadt Kitzingen an den ÖPNV angebunden. Im Übrigen wird derzeit seitens der Stadt geprüft, ob das Gebiet über einen Stadtbus an den ÖPNV angeschlossen werden kann.

### ***Stellungnahme der Regierung von Unterfranken als höhere Naturschutzbehörde vom 23.01.2026***

---

Für den Vollzug der Naturschutzgesetze und die naturschutzfachliche und -rechtliche Beurteilung von Bauleitplänen ist grundsätzlich die untere Naturschutzbehörde zuständig. In Einzelfällen kann eine Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken erforderlich sein, insbesondere bei Planungen in Naturschutzgebieten oder bei notwendigen Ausnahmen bzw. Befreiungen von entgegenstehenden Verboten des Natura 2000-Gebietsschutzes oder des besonderen Artenschutzes.

Von dem Vorhaben sind keine Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete betroffen. Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme (RUF-55.1.2-8646.4-2-66-16, 17.07.2024) hinsichtlich Zauneidechsen und Schlingnattern erteilt. Die Nebenbestimmungen des Bescheids sind zwingend einzuhalten.

Die Umsiedlung ist bereits erfolgt; die Flächen sind zumindest während der Aktivitätszeit (März/April bis Oktober/November) weiterhin unattraktiv für Reptilien und die Zäune dicht zu halten, um eine Wiedereinwanderung zu vermeiden.

Zudem werden ergänzend folgende Anmerkungen übermittelt:

Laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist für die Reduzierung des Ausgleichsbedarfs um einen Planungsfaktor Voraussetzung, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 können beim Planungsfaktor angerechnet werden. Die Festlegung eines Planungsfaktors erfolgt durch die Bewertung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und ist im Umweltbericht zu begründen.

Es wurde ein Planungsfaktor von 9% angenommen; hierzu fehlt eine aussagekräftige Begründung.

Die Bilanzierung des Ausgleichsumfangs (Tabelle auf S. 17 des Grünordnungsplans) kann nicht nachvollzogen werden, insbesondere hinsichtlich Aufwertung, Abschlag und Verzinsung. Bitte konkrete Berechnung darlegen.

Bei der Verwendung von Ökokontoflächen ist jeweils die Bestätigung/Anerkennung der jeweiligen unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Zudem sind weitere zur Maßnahme vorliegende Unterlagen (Maßnahmen-/Pflegekonzept, Abbuchung/Zuordnung zu anderen Eingriffsvorhaben etc.) noch vorzulegen.

Der Bericht der Faunistischen Untersuchung umfasst nur Eidechsen und Schlingnatter. Laut saP erfolgte jedoch auch eine Erfassung der vorhandenen Strukturen und Lebensraumtypen hinsichtlich anderer Arten und im Rahmen der Übersichtsbegehung wurde festgestellt, dass keine Habitatbäume und ebenfalls keine Gebäude mit potenziellen Quartieren innerhalb des Plangebietes/Geltungsbereiches vorhanden sind. Hierzu fehlt jeweils die Dokumentation/der Bericht. Laut Zusammenfassung der Faunistischen Untersuchung wurden bei den Schlingnatter-Begehungen Zauneidechsen nachgewiesen, die jedoch bei den Zauneidechsen-Nachweisen nicht aufgeführt wurden. Insbesondere hinsichtlich der Vögel erfolgte aus hiesiger Sicht in der saP eine zu starke Abschichtung. Es wurde diesbezüglich wohl keine Kartierung durchgeführt, so dass „worst case“ anzunehmen ist. Hier gilt ein erhöhter Vorsorgeansatz (erhöhter Aufwand für den Vorhabensträger (insbesondere finanziell, zeitlich), obwohl die tatsächliche Betroffenheit unklar ist).

Im Artblatt Reptilien sind die Ausnahmevoraussetzungen darzulegen (da Verbot erfüllt). Es fehlen die Artblätter zu den anderen geprüften (nicht abgeschichteten) Arten. Laut Zusammenfassung der saP werden für alle Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen nicht erfüllt. Das ist so nicht richtig (=>Ausnahme mit FCS-Maßnahmen für Reptilien). Bei der saP sollten grundsätzlich die Vorlagen („Mustervorlage“) und Empfehlungen (Datenbankabfrage über den Landkreis) etc. des LfU (siehe <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm>) Anwendung finden. Darüber hinaus verweisen wir auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und die daraus resultierende Beschlussfassung wird verwiesen.

Bezüglich der Verhinderung der Wiedereinwanderung von Reptilien wird auf die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes bezüglich des Artenschutzes verwiesen. Der errichtete Reptilienzaun wird bis zum Abschluss der Baumaßnahmen beibehalten.

Die Berechnung des Planungsfaktors von 9 % ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend in der Begründung zum Grünordnungsplan (Kapitel 5 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors) dargelegt und begründet. Die jeweiligen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß § 9 BauGB festgesetzt und im Rahmen des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Kitzingen und dem Investor geregelt. Die Berechnung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls aus der Begründung zur Grünordnungsplanung zu entnehmen. Diese wurde ebenso mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Unterlagen zur Bestätigung und Anerkennung der externen Kompensationsflächen liegen der Unteren Naturschutzbehörde bereits vor. Die jeweils zuständigen Unteren Naturschutzbehörden haben die ökologische Funktion der Kompensationsflächen bestätigt.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den derzeit in Aufstellung befindlichen Durchführungsvertrag verwiesen, in dem die erforderlichen Maßnahmen, insbesondere die Pflegemaßnahmen der Kompensationsflächen, geregelt werden. Die externen Kompensationsflächen und die dort umzusetzenden Maßnahmen werden daher zukünftig im Bebauungsplan als Hinweise geführt. Bezüglich der Abschichtung der anzunehmenden Vogelarten wurde eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass keine Habitatbäume und ebenfalls keine Gebäude mit potenziellen Quartieren innerhalb des Plangebietes/Geltungsbereiches vorhanden sind. Dies war bereits Bestandteil der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung und wurde von der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend akzeptiert und bestätigt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind ebenfalls keine diesbezüglichen Anregungen und Hinweise durch die Unter Naturschutzbehörde als zuständige Fachbehörde vorgetragen worden. In dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden unter dem Kapitel 4.3.4.3 „Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie“ entsprechende ergänzende Aussagen aufgenommen, um dies zu verdeutlichen.

Bezüglich der Aussage, dass außerhalb der vorgegebenen offiziellen und ausreichend dokumentierten 10 Begehungen (bezüglich der Zauneidechse), auch bei anderen Gelegenheiten Zauneidechsen gesichtet wurden, wird festgestellt, dass es sich bei diesen Sichtungen nicht um offizielle Begehungen unter den vorgegebenen standardisierten Bedingungen handelte und diese dementsprechend nicht dokumentiert werden können. Daher soll die Anmerkung, wonach im Rahmen der Begehung zur Schlingnatter ebenfalls Zauneidechsen gesichtet wurden, aus dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gestrichen werden. Die Ausnahmevoraussetzungen sind ausreichend dokumentiert und wurden der Höheren Naturschutzbehörde vorgelegt. Auf dieser Grundlage wurde durch die Höhere Naturschutzbehörde bereits die entsprechende Ausnahmegenehmigung erteilt. Somit sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### ***Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 19.01.2026***

---

Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB): In der aktuellen Anhörung werden folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen für die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe festgesetzt:

- Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Getränkeabteilung max. 1.830 m<sup>2</sup>
- Drogerie max. 1.200 m<sup>2</sup>
- Lebensmitteldiscounter max. 1.000 m<sup>2</sup>
- Apotheke max. 300 m<sup>2</sup>
- Non-Food-Discounter / Multi-Sortimenter max. 800 m<sup>2</sup>
- Gastro / Café / Backshop max. 350 m<sup>2</sup>

Die Einzelhandelsfestlegungen des LEP stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen, daher werden diesbezüglich keine Einwände erhoben.

Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen: Gern. Ziel 5.3.2 LEP ist eine ortsübliche Anbindung des Standorts an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erforderlich, das heißt der ÖPNV muss fußläufig erreichbar sein. In der verkehrstechnischen Untersuchung findet sich folgende Aussage: „Bei der Verteilung des neu entstehenden Verkehrs wird davon ausgegangen, dass 85% der Wege mit dem Pkw zurückgelegt werden. Dieser relativ hohe Wert begründet sich durch die eingeschränkte bzw. nicht vorhandene Anbindung für den nicht motorisierten Verkehr und den ÖPNV über die B 8.“ Auch wenn der Standort nach hiesiger Bewertung gerade noch hin reichend an den ÖPNV angebunden ist, sollte erwogen werden, die ÖPNV-Anbindung für den Standort und das gesamte Quartier „Marshall Heights“ auf geeignete Weise zu verbessern. Fazit: Der Regionale Planungsverband Würzburg erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände, empfiehlt jedoch, die ÖPNV-Anbindung an dem Standort auf geeignete Weise zu verbessern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass durch den Regionalen Planungsverband keine Anregungen oder Hinweise bezüglich der Obergrenzen der Verkaufsflächen innerhalb der Sondergebietsfläche vorgebracht werden.

In der Stadt Kitzingen gibt es derzeit kein städtisches ÖPNV-Netzwerk. Grundsätzlich verlaufen durch das Stadtgebiet einige Linien des Landkreises, welche den Bahnhof als Umsteigeplatz ansteuern. Die entsprechenden Linien sind allerdings bereits sehr eng getaktet, sodass kein Spielraum für Umwege besteht. Demnach kann das Plangebiet nicht in die Linien des Landkreises eingebunden werden. Aufgabenträger des ÖPNV ist hier grundsätzlich der Landkreis.

Das Gebiet ist aber durch die Haltestelle „Levi-Straß-Straße“ des Anrufsammeltaxis (AST) der Stadt Kitzingen an den ÖPNV angebunden. Im Übrigen wird derzeit durch die Stadt geprüft, ob das Gebiet über einen Stadtbus an den ÖPNV angeschlossen werden kann.

## ***Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen vom 21.01.2026***

---

### **Stellungnahme ÖPNV**

Der Landkreis Kitzingen hat als Aufgabenträger im ÖPNV folgende Anmerkungen: Nach aktuellem Stand besteht lediglich durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ eine Anbindung an den ÖPNV. Die Linie 301 (Würzburg-Rottendorf-Kitzingen) fährt zwar in beiden Richtungen an der B8 und damit am geplanten Einzelhandelszentrum vorbei, jedoch müssten für den Halt zwei ÖPNV-Haltebuchten (in jede Fahrrichtung eine) errichtet werden und zudem die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Bundesstraße überquert werden kann. Wir bitten um das weitere Vorgehen auf dem Laufenden zu halten.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat ist sich der Problematik der ungenügenden Anbindung des gesamten Bereiches südlich der Bundesstraße 8, auch im Hinblick auf die Anbindung der Wohnbaustrukturen an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen bewusst. Dies ist jedoch Gegenstand eines separaten Planungskonzeptes und kann somit ausschließlich auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes nicht abschließend behandelt werden. Eine Querung der Bundesstraße ist im Rahmen des Bebauungsplanes bereits vorgesehen. Bei weiteren Planungen wird die Fachbehörde entsprechend eingebunden.

## **Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde**

### **Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:**

Auf dem Gelände „Marshall Heights“ soll ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll auch die Anbindung regeln und hat einen direkten Geltungsbereich von etwa 2,1 ha. Es werden dazu noch externe Kompensationsflächen und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgelegt. Da zum Vorentwurf des Plans im Oktober 2024 schon eine naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben wurde, wird in dieser Stellungnahme nur auf die Änderungen zum Vorentwurf bzw. auf die Punkte eingegangen, die in der damaligen Stellungnahme bemängelt wurden.

Vorliegende Antragsunterlagen die v.a. naturschutzfachlich von Relevanz sind: Umweltbericht, Integrierter Grünordnungsplan, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistischer Untersuchungsbericht

### **Fachliche Vorgaben:**

Es gelten die Vorgaben des Bundes- und Bayerischen Naturschutzgesetzes Leitfaden Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft (2021) / Schutzgebiete: Vom Vorhaben sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 22 BNatSchG ff. betroffen. / Artenschutz: Die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind zu beachten. / Biotopschutz und sonstige naturschutzfachliche Gegebenheiten: Es sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG betroffen.

### **Fachliche Bewertung:**

Eingriffsregelung: Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat sich die GRZ des Gebiets von 0,8 auf 0,95 erhöht. Diese Änderung wurde in der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ mit aufgenommen. Es wurden keine nennenswerten Änderungen an den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt, die sich auf den Planungsfaktor niederschlagen würden. Er verbleibt daher bei 9%, dem in der letzten Stellungnahme schon zugestimmt wurde. Entgegen der Planung des Vorentwurfs wurde die interne Kompensationsfläche auf Flurnummer 3765/0 verworfen und es werden lediglich externe Flächen von Ökokontobetreibern verwendet. Für die Fläche 351/0 der Gemarkung Brück wird im Planblatt und im Grünordnungsplan eine einschürige Mahd zwischen September und Oktober festgelegt. In der Planung des Ökokontos wurde jedoch eine Mahd ab 15. Juni abgestimmt, da aufgrund der Standortbedingungen andernfalls eine Verarmung der Fläche zu befürchten ist. Dementsprechend ist die Festlegung im Bebauungsplan an diese fachliche Vorgabe anzupassen.

Artenschutz: Um die Betroffenheit geschützter Arten zu prüfen wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Fläche durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass Zauneidechsen vom Vorhaben betroffen sind. Da in der näheren Umgebung keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung standen wurde eine Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken beantragt, um die Tiere auf externe Ausgleichsflächen umsiedeln zu können. Als artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen dienen zwei Flächen in der Gemarkung Dettelbach und die Fläche in Brück, die auch als Kompensationsfläche herangezogen wird. Für alle Flächen wurde ein Pflegeregime festgelegt, das eine Mahd ab Ende Mai vorsieht. Für die Fläche in Brück muss dieser Zeitpunkt, wie im Punkt Eingriffsregelung beschrieben, angepasst werden, dass die Mahd erst ab 15. Juni möglich ist. Fazit: Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundlegenden Einwände gegen den Entwurf des

Bebauungsplans, die Hinweise zur Pflege der Fläche in der Gemarkung Brück sind jedoch anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kompensationsflächen durch die Stadt Kitzingen oder den Vorhabensträger an das Ökoflächenkataster gemeldet werden müssen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die entsprechende Anpassung des Mahd-Zeitpunktes wird berücksichtigt. Die verbindliche Regelung der externen Eingriffskompensationen erfolgt im abzuschließenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist hierzu lediglich ein entsprechender Hinweis vorzusehen. Der entsprechende Hinweis wurde unter Punkt G in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Stellungnahme Immissionsschutz**

Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes wird zu dem Vorhaben folgendes mitgeteilt:

1. Sachverhalt Die Große Kreisstadt Kitzingen plant die Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ (BPlan Nr. 107 der Stadt Kitzingen) und im Parallelverfahren die 54. Änderung des FNP der Stadt Kitzingen. Geplant ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf dem Gebiet der „Marshall-Heights“ in nächster Nähe zu bestehenden Wohnhäusern. Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens ist den Antragsunterlagen zu entnehmen. Es werden Hinweise zum BPlan und FNP im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB gegeben.

2. Hinweise Lärmemissionen/-immissionen Im Vergleich zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Planung insbesondere hinsichtlich der Schallschutzmauer und der Einbeziehung aktueller Erkenntnisse zur Parkplatzlärmstudie in die schalltechnische Betrachtung geändert (Anlage 13.1 und Anlage 13.2). Darin wird die benötigte Höhe der Schallschutzmauer neu festgelegt. Es werden sämtliche Parkbewegungen, mit Verweis auf die Hinweise zur Anwendung der Parkplatzlärmstudie des Bay. LfU und der Handlungsempfehlung aus der dieser zugrundeliegenden Bachelorarbeit (Karl Wolf, Hochschule Mittweida, 2021), mit einem um 2 dB reduzierten Schallleistungspegel berücksichtigt. Dies geht aus der Handlungsempfehlung der zitierten Bachelorarbeit hervor, wurde jedoch nicht in die Hinweise zur Parkplatzlärmstudie des LfU aufgenommen. Aktuell läuft hierzu ein Forschungsvorhaben des Umweltbundesamtes, welches in eine Überarbeitung der Parkplatzlärmstudie einfließen soll. Die angesetzte Reduzierung um 2 dB(A) ist demnach noch nicht sicher nachgewiesen und beruht auf der fachlichen Einschätzung des Gutachterbüros.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass hier sowohl die derzeit aktuellen Handlungsempfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz in Bezug auf Parkplatzlärmsituation in den Immissionstechnischen Festsetzungen berücksichtigt wurden (Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 19.04.2024), als auch die Möglichkeit der Anpassung der Schallschutzmaßnahmen an die derzeit in Aussicht gestellten Anpassungen der Handlungsempfehlungen offen gehalten wird (ergänzendes Gutachten Büro Wölfel vom 08.05.2025). Hierdurch wird die Möglichkeit gegeben, die Ausführungsplanung für die Schallschutzmaßnahmen auf eine sich abzeichnende Änderung der Planungsvorgaben im Rahmen

der baulichen Ausführung anzupassen. Daher soll an der bestehenden Festsetzung festgehalten werden.

### **Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen:**

Im Wesentlichen nehmen wir Bezug auf unsere Stellungnahme vom 10.10.2024. Mit diesem BPlan soll die baurechtliche Grundlage für ein Einzelhandelszentrum geschaffen werden. Es soll kein neuer Wohnraum für (junge) Familien mit Kindern geschaffen werden. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf die Kindergarten- und Schulkindbedarfsplanung zur Deckung etwaiger Rechtsansprüche (für den Bereich der Krippe und des Kindergartens nach § 24 SGB VIII und für den Bereich der Grundschulkinder beginnend ab dem SJ 2026/2027 nach dem GaFöG).

Nur ergänzend sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das vorhandene Angebot an Krippen- und Kindergartenplätzen derzeit nicht ausreicht, um der Nachfrage an Betreuungsplätzen nachzukommen. Die Bedarfsplanung der Stadt Kitzingen i. S. d. Art. 7 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) sollte unabhängig von diesem Planungsverfahren aktualisiert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis und verweist auf seine Beschlussfassung vom 20.11.2025 zur Stellungnahme der Fachaufsicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Die Situation bezüglich der fehlenden Krippen- und Kindergartenplätze ist der Stadt Kitzingen bewusst. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und kann somit hier nicht abschließend behandelt werden.

Durch dieses Vorhaben berührt sind ggf. Interessen des BRK-Kindergartens, Levi-Strauss-Str. 52, 97318 Kitzingen. Teile des Außenspielbereichs dieses Kindergartens werden für Verkehrswege für das neue Einzelhandelszentrum benötigt. Aus diesem Grund sind von Seiten der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen zwei Anmerkungen zu machen:

**Geschwindigkeitsbegrenzungen:** Bislang gilt eine Tempo-30-Zone im Bereich des Kindergartens. Durch die Schaffung neuer Verkehrswege sollte dringend geprüft werden, ob auf diesen neuen Verkehrswegen ähnliche verkehrsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um dem Schutzbedürfnis der Kinder gerecht zu werden.

**Verkehrssichere Abgrenzung:** Dadurch, dass Verkehrswege unmittelbar am Außenspielbereich des Kindergartens vorbeiführen, ist auf eine verkehrssichere Absicherung zum Außenspielbereich des Kindergartens zu achten.

Bedanken möchten wir uns an dieser Stelle, dass bei den Immissionspunkten der Kindergarten bedacht wurde und entsprechende Maßnahmen eingeplant wurden (u. a. Lärmschutzwand).

Von Seiten der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen werden gegen die vorgenannten Planungen der Stadt Kitzingen keine Einwände erhoben.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass eine Vorgabe der Geschwindigkeitsbegrenzung, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Entscheidungen der Stadt Kitzingen unterliegt. Eine entsprechende verkehrssichere Absicherung gegenüber dem Außenspielbereich ist bereits vorgesehen. Auf die Beschlussfassung des Stadtrates vom 20.11.2025, in der die vorgebrachten Anregungen und Hinweise bereits behandelt wurden und die durch die Fachabteilung einsehbar war, wird verwiesen.

#### **Gesundheitsamt:**

Seitens des Gesundheitsamtes gibt es weiterhin keine Einwände.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis.

#### **Bodenschutz:**

##### **Altlasten**

Bei den im Bebauungsplan betroffenen Flurnummern sind keine Altlasten bekannt. Es wird um Beachtung gebeten, dass im Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst sind. Mit dieser Auskunft kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis. Auf die entsprechenden Anmerkungen im Rahmen der Begründung (Kapitel 5.9 Kampfmittelvorerkundung) und des Umweltberichtes (Kapitel 3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden Abs. 5) zum Bebauungsplan wird verwiesen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz:**

Durch die Baumaßnahme ist eine überwiegende Versiegelung des Planungsbereiches anzunehmen. Ziel dieser Maßnahmen ist es laut den vorgelegten Unterlagen, den Flächenverbrauch gegenüber einer konventionellen Errichtung ähnlicher Anlagen auf ebenen Bereichen so gering wie möglich zu halten, um so mit dem Schutzgut Boden möglichst sparend umzugehen. Zum Schutz des Mutterbodens sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden sind lt. Umweltbericht unter 3.2.2 beschrieben und werden in Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen mit „mittlerer Erheblichkeit“ bewertet. Zu Fachfragen des Bodenschutzes wird sich ggf. das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme äußern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis und verweist auf die nachfolgend behandelte Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sowie die daraus resultierende Beschlussfassung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

### **Allgemeine Hinweise Bodenschutz:**

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen. Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV). Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis. In den Bebauungsplan ist in Punkt F. Nr. 5 eine entsprechende nachrichtliche Übernahme eingeflossen, die auf die rechtlichen Grundlagen hinweist.

### ***Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 23.01.2026***

---

Mit Schreiben vom 03.12.2025 baten sie um Stellungnahme zu o.g. Vorhaben.

Zu diesem Vorhaben wurde von uns am 17.03.2025 Stellung genommen. Die darin enthaltenen Angaben wurden im Verfahren mit aufgenommen und eingearbeitet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht möchten wir noch folgende Hinweise anbringen. Der offene Graben für die geplante Entwässerung in Richtung Reppendorfer Mühlbach ist, sofern möglich, naturnah zu gestalten. Im Rahmen der weiteren Planung sind die Vorgaben der DIN 19661 für Kreuzungsbauwerke an Gewässern zu beachten. Eine Auffüllung für den angedachten Radweg im Überschwemmungsgebiet des Baches ist minimal zu halten. Mit der vorgebrachten Planung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt, dass die entsprechende naturnahe Gestaltung des Ablaufgrabens in der weiteren Planung berücksichtigt werden soll. Der Verlauf des Radweges im Bereich des Talraumes soll so gestaltet werden, dass der erforderliche Höhenangleich des Radweges an das Höhenniveau der Bundesstraße, parallel zur bestehenden Straßenböschung, erfolgt. Im Bereich des Talraumes ist eine geländegleiche Bauweise in wassergebundener Ausführung vorgesehen. Somit ist nicht von einer Beeinträchtigung des Oberflächenwasserabflusses oder des Frischluftzuflusses auszugehen. Die eigentliche Querung des „Reppendorfer Mühlbaches“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und kann daher an dieser Stelle nicht behandelt werden.

### ***Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 28.01.2026***

---

Wir verweisen auf unsere bisherige Stellungnahme vom 05.12.2024 mit AZ: S32-46220.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass die Stellungnahme vom 05.12.2024 wie nachfolgend aufgeführt lautet und in der Sitzung des Stadtrates vom 20.11.2025 behandelt wurde.

*„...wir stimmen unter folgender Bedingung zu:*

#### *1.1 Emissionen/Straßenverkehrslärm*

*Auf die von der Bundesstraße 8 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.*

*Von der Stadt ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu überprüfen. Sollten danach vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).*

#### *1.2 Verkehrliche Erschließung Bund*

*Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung erfolgt ein verkehrsgerechter Ausbau der Anbindung an die derzeitige B 8. Über den verkehrsgerechten Umbau der bestehenden Einmündung ist rechtzeitig eine Vereinbarung über Art, Umfang und Kostentragung mit dem Straßenbaulastträger abzuschließen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Planung auditiert werden muss. Eine Vorabstimmung mit dem StBA Würzburg ist bereits erfolgt. Die Auditierung ist auf Kosten und Veranlassung des Maßnahmenträgers dem StBA Würzburg vorzulegen. Die Planung ist entsprechend frühzeitig mit uns abzustimmen.*

*Diese auditierte Detailplanung ist Grundlage der Vereinbarung.*

*Kostenträger für den Umbau der Einmündung sowie der Lichtsignalanlage im Zuge der B 8 ist die Stadt Kitzingen bzw. der Vorhabensträger gem. § 12 Abs. 1 FStrG / § 7a FStrG.*

*Die Kosten für die Erneuerung und Unterhaltung der Mehrflächen für die Linksabbiegespur und der LSA sind dem Straßenbaulastträger in einer einmaligen Zahlung abzulösen.*

*Die Höhe des Ablösebetrages für die Mehrkosten in der Erhaltung wird nach Durchführung der Baumaßnahme auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten durch den Vorhabensträger unter Beachtung der Ablösebeiträge- und Berechnungsverordnung (ABBV) ermittelt und der Straßenbauverwaltung spätestens 1 Monat nach Fertigstellung der Baumaßnahme zur Prüfung vorgelegt.*

#### *1.3 Bauabstände und Bepflanzung*

*Wegen der Bedeutung der Bundesstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers ist hier grundsätzlich die 20 m – Anbauverbotszone (§ 9 FStrG / Art. 23 BayStrWG) von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Mit der teilweisen Lage von Parkplätzen und des Bepflanzungsstreifens in der 20 m – Zone besteht Einverständnis, wenn ein Mindestabstand von 6,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten wird.*

#### *1.4 Sicht*

*Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind an Einmündungen Sichtfelder freizuhalten. Diese sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.*

### **1.5 Entwässerung**

*Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen.*

*Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.*

Der Stadtrat verweist auf seine Beschlussfassung vom 20.11.2025 zur Behandlung der Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die wie folgt lautete:

*„Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände des Staatlichen Bauamtes Würzburg vorliegen, sofern die in der Stellungnahme angeführten Bedingungen eingehalten werden. Bei der vorliegenden baulichen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel handelt es sich nicht um Einrichtungen mit gehobenen Schutzansprüchen.*

*Ebenso sind innerhalb der Sondergebietsfläche keine Einrichtungen für Wohn- und Schlafräume vorgesehen, die durch Emissionen aus dem Verkehr auf der Bundesstraße beeinträchtigt oder eingeschränkt werden könnten. Somit ist hier nicht von einer Konfliktsituation auszugehen. Die Auditierung der Planungsmaßnahmen im Bereich der Anbindung erfolgt im Rahmen der weiteren Planungsschritte. In diesem Zusammenhang hat auch eine Abstimmung bezüglich der Kostenübernahme zu erfolgen. Die baulichen Abstände werden entsprechend der Forderungen des Staatlichen Bauamtes eingehalten. Die baulichen Anlagen im Bereich der Parkplätze entlang der Bundesstraße wurden, entsprechend den aktuellen vorliegenden Planungsunterlagen, abgerückt festgesetzt.*

*Die Sichtdreiecke werden in den aktuellen Planungsunterlagen des Bebauungsplanes dargestellt und festgesetzt. Die Anmerkungen zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat die Planung, Vorbereitung und Ausführung der mit dem Staatlichen Bauamt bestehenden Überschneidungsbereiche in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen wie gefordert herzustellen.“*

An dieser Beschlussfassung wird festgehalten. Die Sichtdreiecke sind entsprechend in die Planung eingeflossen. Die geforderten Abstandsflächen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz sind im Bebauungsplan dargestellt und werden durch die Planung eingehalten. Der geforderte Abstand von jeglichen Bepflanzungen, Anlagen und Einrichtungen innerhalb der Sondergebietsfläche von 6,00 m zur Bundesstraße wird, durch eine Anpassung der Planung, ebenfalls eingehalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf den derzeit in Aufstellung befindlichen Durchführungsvertrag verwiesen, in dem die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Entwässerung, geregelt werden.

### **Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland vom 16.01.2026**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen

ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

**Bitte beachten Sie:** Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussagen zur Kenntnis. Die betroffenen Unternehmen sind bereits von der Pflicht der Auskunftseinholung in Kenntnis gesetzt worden.

#### ***Stellungnahme der N-Ergie vom 12.12.2025***

Von der oben genannten Bauleitplanung der Stadt Kitzingen haben wir erneut Kenntnis genommen. Nach Prüfung der Unterlagen haben sich keine weiteren Anregungen oder Bedenken ergeben. Unsere Stellungnahme vom 17.10.2024 (ARB02202442647 + ...42651) behält somit weiterhin Gültigkeit. Für die erneute Beteiligung bedanken wir uns. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de).

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis und stellt fest, dass in der Stellungnahme vom 17.10.2024 mitgeteilt wurde, dass von Seiten der N-Ergie keine Einwände erhoben werden.

#### ***Stellungnahme der Fernwasserversorgung Franken vom 16.12.2025***

---

Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme innerhalb des Grundwassereinzugsgebietes der in Betrieb befindlichen Wassergewinnungsanlage: Sulzfeld/Marktsteft liegt.

Es ist daher bei Ihrer Maßnahme das beiliegende Merkblatt W 011— Verhalten in Grundwassereinzugsgebieten zu beachten.

Der vollständige und richtige Versand der Pläne erfolgt ohne Gewähr. Das Risiko der Interpretation der Unterlagen trägt der Empfänger. Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von 4 Wochen nach Ausstellung und dürfen ausschließlich für das genannte Projekt verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte ist strengstens untersagt. Alle Unterlagen dieser elektronischen Anfrage sind auf der Baustelle vorzuhalten.

In Betrieb befindliche Versorgungsanlagen der Fernwasserversorgung Franken sind von Ihrer Anfrage unberührt. Stillgelegte Versorgungseinrichtungen sind in den Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Wir weisen Sie darauf hin, dass in diesem Bereich unterirdische Anlagen anderer Versorgungsunternehmen liegen können. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Gemeindeverwaltung, um darüber weitere Informationen zu erhalten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass sich der Hinweis auf die Lage einer der Kompensationsflächen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes bezieht. Bei dieser Kompensationsfläche handelt es sich um eine amtlich bestätigte Ökofläche. Eine bauliche Nutzung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen. Vielmehr stehen die hier bereits erfolgten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen in direktem Zusammenhang mit der Einrichtung zur Trinkwassergewinnung. Durch den Verzicht auf eine intensive landwirtschaftliche Nutzung im direkten Umfeld der Trinkwassergewinnungseinrichtung, wird eine Beeinträchtigung, Belastung oder Verschmutzung der wasserführenden Schichten weitestgehend ausgeschlossen. Bei der bereits erfolgten Umsetzung der ökologischen Aufwertung wurden die Belange und Vorgaben des Trinkwasserschutzgebietes ausnahmslos berücksichtigt.

Unterirdische Leitungsanlagen innerhalb des betroffenen Bereiches sind nicht bekannt.

#### ***Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 12.12.2025***

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis. Eine zusätzliche Erweiterung des Planungsgebietes ist nicht beabsichtigt.

### **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 12.12.2025**

Nach Prüfung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg wie folgt Stellung: Die Stellungnahme mit dem Aktenzeichen AELF-KW-L2.2-4611-128-15 vom 29.10.2024 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der Stellungnahme vom 29.10.2024 wurden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten folgende Aussagen getroffen:

*„Das AELF weist auf die Bedeutung landwirtschaftlicher Böden hin.*

*Durch das Vorhaben werden agrarstrukturelle Belange negativ beeinflusst und die Konkurrenz um Produktionsflächen weiter angeheizt. Stetiger Entzug mindert die Existenzgrundlage der Betriebe.*

*Drainagen:*

*Sollte bei der Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen z.B. Drainagen beschädigt werden, so sind diese Beschädigungen wieder fachgerecht zu beheben.“*

*In der Sitzung des Stadtrates vom 20.11.2025 wurde diesbezüglich folgender Beschluss gefasst:*

*„Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es liegen keine Einwände vor. Die allgemeinen Feststellungen bezüglich der Bedeutung landwirtschaftlicher Flächen und deren zunehmende Verknappung wird in den Bebauungsplanunterlagen, insbesondere der Begründung und dem Umweltbericht, mehrfach behandelt. Die Wahl der militärischen Konversionsfläche für den Vorhabensbereich trägt dem Rechnung. Für die baubedingte und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erfolgt eine Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen. Diese sind agrarstrukturell vertretbar, da hier zum größten Teil schwer zu bewirtschaftende Flächen und / oder Flächen mit geringer Bonität gewählt wurden.*

*Bei der Fläche 1 liegen zwar hohe Bodenwerte mit L3Lö 82/84 vor. Die Fläche besitzt jedoch eine ungünstigen Bewirtschaftungszuschnitt und neigt durch die angrenzenden permanent wasserführenden Gräben stark zur Vernässung. Zwischenzeitlich wurde die Fläche als Streuobstwiese kultiviert. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt somit nicht mehr vor.*

*Bei der Fläche 2 liegt ein relativ geringer Bodenwert mit LT6V 42/26 vor. Die Fläche ist als Streuobstwiese kultiviert und wird somit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt.*

*Bei der Fläche 3 liegen nur für einen südlichen Teilbereich Bodenwertangaben vor. Diese sind mit LT6V 42/26 ebenfalls als relativ gering zu bezeichnen. Für die Überwiegenden Flächen liegen keine Angaben vor. Die Fläche ist ebenfalls als Streuobstwiese kultiviert und somit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt.*

*Ebenso stellt der Stadtrat fest, dass die betroffenen Flächen bereits seit geraumer Zeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wurden. Die Flächen sind Teil eines Flächenpools, der konkret für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird. Im vorliegenden Fall wurden die Flächen für eine Ansiedlung von Zauneidechsen vorbereitet. Die im Planungsgebiet vorgefundenen Zauneidechsen wurden, gemäß Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 17.07.2024, zwischenzeitlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen umgesiedelt. Somit ist eine anderweitige Bereitstellung von artenschutzbezogenen Ausgleichsflächen nicht mehr möglich.“*

### **Beschlussvorschlag:**

An der Beschlussfassung vom 20.11.2025 wird festgehalten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der zusätzlich aufgenommenen Kompensationsfläche in der Gemarkung „Darstadt“ um eine ebenfalls bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahme in Form eines Feldgehölzes im direkten Umfeld einer Trinkwassergewinnungsanlage handelt. Somit gehen hier ebenfalls keine entsprechend hochwertigen und uneingeschränkt nutzbaren landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren.

### **Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 16.12.2025**

---

Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 06.11.2024 zu o.g. Beteiligung aufrecht.

*Im Rahmen der Stellungnahmen vom 06.11.2024 wurden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr folgende Aussagen getroffen:*

*„Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Im Bereich der Planung ist die Bundesstraße B 8 (Würzburg - Neustadt a. d. Aisch) als Axialstraße 763. Die Bundesstraße B8 dient dem regionalen Verkehr zwischen Nürnberg und Würzburg. Für Baumaßnahmen, welche das MSGN betreffen, ist die Einhaltung der Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) zu fordern. Brückenbauwerke sollen nach STANAG 2021/ AEP-3.12.1.5 (Klassifizierung von Brücken, Fähren, Flößen und Fahrzeugen) in Militärische Lastenklassen (MLC) eingestuft werden; MLC Beschilderung ist nicht erforderlich.“*

*In der Sitzung des Stadtrates vom 20.11.2025 wurde diesbezüglich folgender Beschluss gefasst:*

*„Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände vorliegen. Bei allen Baumaßnahmen, welche das MSGN betreffen, also die Maßnahmen an der B 8, ist die Einhaltung der Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) zu beachten. Die Errichtung eines Brückenbauwerkes im Zuge des Knotenpunktausbaus an der B 8 ist nicht vorgesehen.“*

### **Beschlussvorschlag:**

An dieser Beschlussfassung wird festgehalten.

### **Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 10.01.2026**

---

#### **1. Einleitung**

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen, bedankt sich für die Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“. Wir erkennen an, dass es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Konversionsfläche handelt und dass die Stadt Kitzingen eine verbesserte Versorgung

der westlichen Stadtbereiche anstrebt. Dennoch sehen wir das Vorhaben in der vorliegenden Form kritisch und halten es aus Sicht des Natur-, Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutzes sowie der nachhaltigen Stadtentwicklung für nicht ausreichend abgewogen. Im Folgenden nehmen wir zu den aus unserer Sicht wesentlichen Problembereichen Stellung.

## **2. Verkehrliche Ausrichtung ausschließlich auf den motorisierten Individualverkehr**

Das geplante Einzelhandelszentrum ist in seiner Konzeption nahezu vollständig auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtet.

- Die Lage am Knotenpunkt der Bundesstraße B 8
- die großflächige Bereitstellung von Stellplätzen
- sowie die geplante Erschließung über eine ampelgesteuerte Kreuzung

machen deutlich, dass das Vorhaben primär auf die Anfahrt mit dem Pkw ausgelegt ist.

Eine ernsthafte Verlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel (Fußverkehr, Radverkehr, ÖPNV) ist nicht erkennbar. Damit widerspricht das Vorhaben den Zielen einer klima- und verkehrswendegerechten Stadtentwicklung sowie den Grundsätzen der Reduzierung verkehrsbedingter Emissionen. Aus Sicht des Bundes Naturschutz wird hier ein autozentriertes Einkaufsmodell am Stadtrand weiter verfestigt, anstatt wohnortnahe, integrierte und fußläufig erreichbare Versorgungsstrukturen zu stärken.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass die Grundstruktur der überwiegenden Einkaufs- bzw. Versorgungseinrichtungen im Planungsbereich auf die Erreichung der durch die Stadt angestrebten Versorgungsziele in Bezug auf eine ausreichende Versorgung der umliegenden Stadtteile und Stadtteilgemeinden abzielt. Auf den Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 diesen Standort zu entwickeln, wird verwiesen.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen. Somit kann der Einwand bezüglich eines fehlenden Konzeptes zur Erreichbarkeit durch Radfahrer oder Fußgänger nicht nachvollzogen werden.

Durch die Haltestelle „Levi-Straß-Straße“ des Anrufsammeltaxis (AST) der Stadt Kitzingen ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen prüft die Stadt derzeit die Einführung eines Stadtbusses, mit dem auch dieses Gebiet angefahren werden könnte.

### **3. Zusätzliche Verkehrsbelastung und problematische Lichtsignalanlage an der B 8**

Die geplante Lichtsignalanlage an der B 8 stellt einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Verkehrsfluss dar. Auch wenn das Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit des Knotens als „befriedigend“ bzw. „ausreichend“ einstuft, bestehen aus unserer Sicht erhebliche Zweifel, insbesondere:

- im Berufsverkehr (morgens und abends),
- bei zusätzlichen Verkehrsströmen durch Einkaufs-, Liefer- und Pendlerverkehr,
- sowie bei unvorhergesehenen Verkehrsspitzen (z. B. saisonale Einkaufstage).

Die B 8 ist bereits heute eine stark belastete Verkehrsachse. Jede zusätzliche Ampelregelung erhöht das Risiko von:

- Rückstaus,
- Ausweichverkehren durch angrenzende Wohngebiete,
- erhöhter Lärm- und Schadstoffbelastung.

Die Aussage, durch die Verlagerung von Einzelhandelsstandorten werde der innerstädtische Verkehr entlastet, ist aus Sicht des Bund Naturschutz nicht ausreichend belegt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Lichtsignalanlage auf den Verkehrsfluss der B 8 werden zur Kenntnis genommen.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (T+T Verkehrsmanagement GmbH vom 29.04.2024) umfassend untersucht. Das Verkehrsgutachten ist der Begründung als Anlage 5 beigelegt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der bestehende Knotenpunkt B 8 / Levi-Strauss-Straße bereits im Prognosenullfall 2035, also ohne Realisierung des Nahversorgungszentrums, keine ausreichende Leistungsfähigkeit mehr aufweist (Qualitätsstufe E). Durch das geplante Vorhaben würde sich die Verkehrsqualität bei Beibehaltung der bestehenden Vorfahrtsregelung weiter verschlechtern (Qualitätsstufe F). Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage verbessert den Verkehrsablauf hingegen maßgeblich auf die Qualitätsstufe D und stellt damit die leistungsfähigste und verkehrstechnisch sinnvollste Lösung dar.

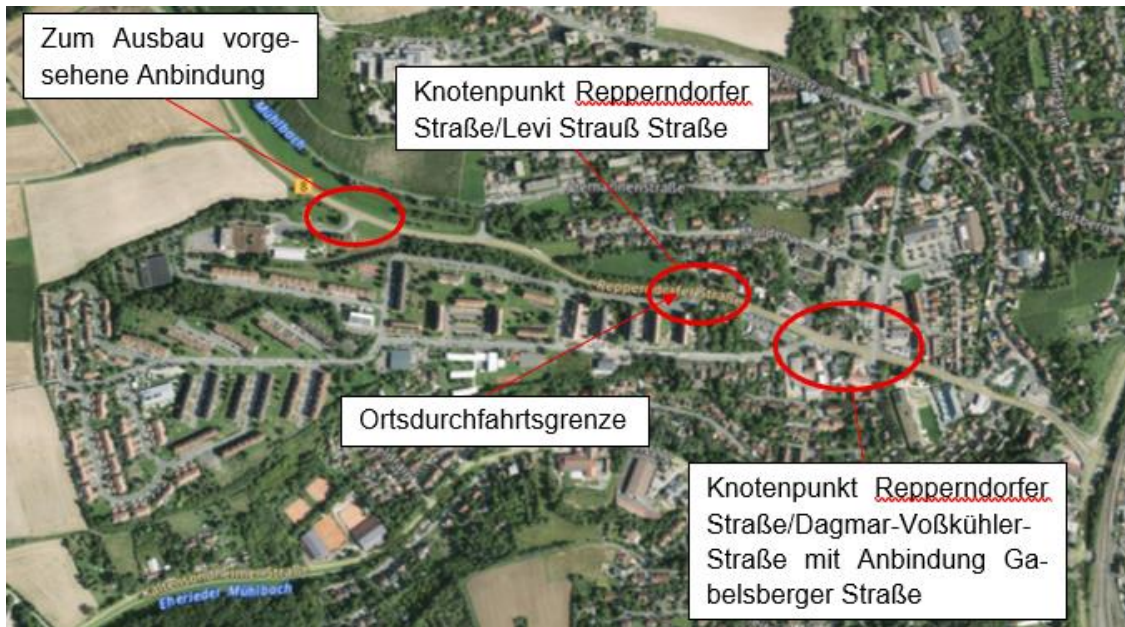
Das Verkehrsgutachten hat hierzu mehrere Ausbauvarianten untersucht. Für die Umsetzung wird der empfohlene Planfall 3 gewählt, der zusätzlich eine Rechtsabbiegespur von der B 8 in die Levi-Strauss-Straße vorsieht. Dadurch wird insbesondere der Verkehrsfluss auf der B 8 in Fahrtrichtung Kitzingen verbessert und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes weiter erhöht.

Die im Gutachten durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweise berücksichtigen dabei bereits die prognostizierten Verkehrsbelastungen einschließlich des durch das Nahversorgungszentrum entstehenden Zusatzverkehrs in der maßgebenden Abendspitzenstunde. Hinweise auf unvermeidbaren Rückstau oder eine unzureichende Leistungsfähigkeit ergeben sich daraus nicht.

Darüber hinaus verbessert die Signalisierung die Anbindung des Quartiers „Marshall Heights“ erheblich. Der bestehende Knotenpunkt ist insbesondere für Linksabbieger und Ausfahrende aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der B 8 nur eingeschränkt nutzbar, wodurch der Verkehr derzeit überwiegend über die innerörtlichen Knotenpunkte Levi-Strauss-Straße / Repperndorfer Straße sowie Gabelsberger Straße / Repperndorfer Straße abgewickelt wird. Mit der

leistungsfähigen Anbindung an die B 8 ist eine Verlagerung dieser Verkehre auf den signalisierten Knotenpunkt zu erwarten, wodurch innerstädtische Verkehrsbelastungen reduziert werden können.

Die Befürchtung einer Zunahme von Ausweichverkehren sowie einer erheblichen Verschlechterung des Verkehrsablaufs wird durch die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens nicht bestätigt. Die Planung trägt vielmehr zu einer geordneten und leistungsfähigen Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt B 8 / Levi-Strauss-Straße bei.



#### 4. Oberflächenwasser, Starkregen und Hochwasserrisiken

Besonders kritisch bewerten wir die Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt. Durch:

- den hohen Versiegelungsgrad (GRZ bis 0,95),
- großflächige Dach- und Parkplatzflächen,
- sowie Geländemodellierungen

ist mit einem deutlich erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Dies verschärft die Hochwasser- und Starkregensituation im Unterlauf, insbesondere im Bereich der Alemannenstraße. Die Hochwasserereignisse des Jahres 2024 haben eindrücklich gezeigt, dass dieser Bereich bereits heute stark gefährdet ist. Aus Sicht des Bund Naturschutz sind:

- die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- und deren Wirksamkeit in Extremereignissen

nicht ausreichend dargelegt und bewertet. Eine zusätzliche Verschärfung bestehender Gefährdungslagen ist nicht akzeptabel.

#### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt fest, dass im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bereits entsprechende Rückhalteeinrichtungen dargestellt sind. Diese sind, gemäß Abstimmung mit der

höheren Wasserrechtsbehörde bzw. Prüfung der Berechnung, als ausreichend dimensioniert anzusehen. Eine endgültige Bewertung und Überprüfung der Bemessungsgröße der Rückhalteeinrichtung ist dem Wasserwirtschaftsamt als höhere Wasserrechtsbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung vorbehalten. Entsprechend der zu Grunde liegenden wasserrechtlichen Grundsätze, sind die Rückhalteeinrichtungen so zu dimensionieren, dass bei einem Starkregenereignis nicht mehr Wasser dem „Repperndorfer Mühlbach“ zugeleitet wird, als dies im derzeit unbebauten Zustand erfolgt. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den anerkannten Regeln der Technik umzusetzen. Anfallendes Oberflächenwasser ist vorrangig in Regenwasserzisternen zu sammeln und einer Nutzung als Brauchwasser zuzuführen. Die Größe der Zisterne ist an den zu erwartenden Brauchwasserbedarf anzupassen.

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten, unverschmutzten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Hierzu ist ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit Notüberlauf und gedrosseltem Abfluss gemäß DWA-A 117 an die nächste Vorflut herzustellen. Alternativ kann die erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers über begrünte Dachflächen mit entsprechender Retentionswirkung erfolgen.

Niederschlagswasser aus befahrenen Flächen ist vor der Einleitung in den natürlichen Wasserkreislauf durch geeignete technische Maßnahmen entsprechend den geltenden Regeln der Technik vorzureinigen.

Mit diesen Maßnahmen werden die Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser gefördert, der Abfluss in die Vorflut reduziert sowie die Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Umgang mit Oberflächenwasser erfüllt.

Vor dem Hintergrund der Größe des Einzugsgebietes des für eine mögliche Hochwassersituation relevanten Gewässergesamtkomplexes („Repperndorfer Mühlbach“, „Buchbrunner Flutgraben“ und „Eherieder Mühlbach“) bedarf es jedoch großflächigerer Maßnahmen mit einem deutlich höheren Wirkungsvolumen, um die Gesamtsituation zu verbessern.

## **5. Eingriff in den Talraum des Repperndorfer Mühlbachs**

Positiv bewerten wir grundsätzlich den vorgesehenen Radweganschluss. Dieser ist jedoch mit erheblichen naturräumlichen Eingriffen verbunden. Der Talraum des Repperndorfer Mühlbachs stellt:

- einen klimatisch wirksamen Kaltluftentstehungs- und -abflussraum,
- einen wichtigen Biotop- und Vernetzungsraum,
- sowie einen landschaftlich sensiblen Bereich

dar. Durch Bebauung, Verkehrsflächen und technische Bauwerke wird dieser Talraum weiter verengt und überprägt. Dies steht im Widerspruch zu den Zielen des Biotop-, Klima- und Landschaftsschutzes.

### **Beschlussvorschlag:**

Entsprechend der vorliegenden Planung ist die Querung des Talraumes des „Repperndorfer Mühlbaches“ in geländegleicher Bauweise vorgesehen. Die Angleichung an das Höhenniveau

der Bundesstraße 8 soll parallel zur bestehenden Straßenböschung erfolgen. Somit ist nicht von einer Einschränkung der Kaltluftströmung bzw. des Kaltluftzuflusses über den Talraum des „Repperndorfer Mühlbaches“ in den Siedlungsbereich auszugehen. Die für die Einzelhandelsbebauung vorgesehenen Bereiche liegen außerhalb des eigentlichen Talgrundes des „Repperndorfer Mühlbaches“ und werden durch eine verdichtete großvolumige Bebauung, teilweise in Form von Geschosswohnungsbau, umschlossen. Die Baukörper bilden durch ihre Struktur und Ausrichtung eine bestehende Riegelstruktur, die den Frischluftzufluss, in den von der Sondergebietsbebauung betroffenen Bereich, bereits jetzt weitestgehend ausschließen.

Dadurch ist innerhalb des Gebietes nicht von stärkeren Luftbewegungen, die die Voraussetzung für eine verstärkte Funktion der Frischluftzufuhr in den Talraum des „Repperndorfer Mühlbaches“ bilden würden, auszugehen. Auf die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht (Kapitel 3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, Luftqualität sowie den Klimawandel) wird verwiesen. Durch die umgebenden stark verdichteten Bebauungsstrukturen und die damit verbundenen Aufheizungen der Strukturen ist, in Verbindung mit der relativ geringen Größe des überplanten Areals, auch keine relevante Funktion eines Frischluftentstehungsgebietes gegeben.

Der Planungsbereich für die Errichtung der Einzelhandelseinrichtungen wird durch die Bundesstraße von den wesentlichen Biotopvernetzungsstrukturen innerhalb des Talraumes des „Repperndorfer Mühlbaches“ abgeschnitten, sodass hier keine Verknüpfung vorliegt. Die Strukturen des Planungsbereiches sind somit nicht mit relevanten Biotopstrukturen vernetzt.

Somit ist hier kein erheblicher Eingriff in Kaltluftentstehungsgebiete oder einen Biotopvernetzungsraum betroffen.

## **6. Artenschutz: Zauneidechse – Ausgleichsmaßnahmen ohne räumlich-funktionalen Zusammenhang**

Für den Planungsbereich wurde das Vorkommen der Zauneidechse festgestellt, woraufhin Umsiedlungsmaßnahmen auf Grundlage einer Genehmigung der Regierung von Unterfranken durchgeführt wurden (Begründung, S. 10 sowie Kap. 8 Artenschutz). Die festgesetzten FCS- bzw. CEF-Maßnahmen befinden sich jedoch auf externen Flächen, u.a. in den Gemarkungen Brück und Dettelbach (Planzeichnung, Artenschutzfestsetzungen).

Damit fehlt aus Sicht des Bund Naturschutz der erforderliche räumlich-funktionale Zusammenhang zwischen Eingriffsort und Ersatzhabitaten. Aufgrund der ausgeprägten Standorttreue und geringen Ausbreitungsfähigkeit der Zauneidechse ist nicht gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleibt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass die Maßnahmen in Abstimmung und unter Genehmigung der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde erfolgt sind. Die Bewertung zur Eignung der Umsiedlungsflächen erfolgte durch die zuständigen Fachbehörden auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die Umsiedlung erfolgte durch die Biologen eines einschlägig erfahrenen Fachbüros unter Genehmigung der Höheren Naturschutzbehörde. Somit kann von einer, aus artenschutzrechtlicher Sicht, korrekten Beurteilung und

Umsetzung der Maßnahme ausgegangen werden. Eine Umsiedlung oder Vergrämung in Flächen im Umfeld des Planungsbereiches wurde von den zuständigen Fachbehörden sowie von den beurteilenden Fachleuten auf Grund der erheblichen Belastung durch angrenzende Nutzungsstrukturen und die erhebliche Verkehrsbelastung durch die Bundesstraße als nicht zielführend beurteilt. Die vorliegende Erteilung der Genehmigung durch die Höherer Naturschutzbehörde in der Regierung von Unterfranken bestätigt, dass durch die Umsiedlungen die Vorgaben des § 44 BNatSchG im vorliegenden Fall vollumfänglich eingehalten werden.

## **7. Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und die Innenstadtentwicklung**

Aus Sicht des Bund Naturschutz ist das Vorhaben auch unter dem Aspekt der nachhaltigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung kritisch zu bewerten. Die Kitzinger Innenstadt weist bereits heute erkennbare Leerstände sowie einen erhöhten Handlungsbedarf zur Stabilisierung und Belebung des innerstädtischen Einzelhandels auf. Das geplante Einzelhandelszentrum am Stadtrand entfaltet eine erhebliche Sogwirkung auf Kundinnen und Kunden aus der Innenstadt. Damit wird Kaufkraft aus dem gewachsenen, integrierten Stadtbereich abgezogen und in eine autoorientierte Randlage verlagert. Diese Entwicklung steht im klaren Widerspruch zu den bisherigen Bemühungen der Stadt Kitzingen zur Belebung, Attraktivierung und Funktionssicherung der Innenstadt. Das Vorhaben konterkariert damit bestehende Innenstadtentwicklungs- und Belebungsstrategien vollständig und widerspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auf Innenentwicklung, kurze Wege, Nutzungsmischung und den Erhalt lebendiger Ortskerne abzielt. Auch aus klima- und ressourcenschutzfachlicher Sicht ist eine weitere Stärkung des Einzelhandels an peripheren, überwiegend mit dem Pkw erreichbaren Standorten nicht zielführend.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat verweist auf seine vorausgegangenen Beschlussfassungen, insbesondere zur Verkehrsanbindung und der Anbindung an bestehende Wohnbaustrukturen.

Es ist festzustellen, dass eine Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters oder Lebensmitteldiscounters in den wirtschaftlich tragbaren Dimensionen im Innenstadtbereich von Kitzingen allein aus räumlicher Sicht nicht ohne erhebliche bauliche Eingriffe in die Altstadtstruktur möglich ist.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die bereits vorliegenden Gutachten bezüglich der Auswirkungen des Einzelhandelszentrums auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen verwiesen. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, wird aufgezeigt, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen am vorliegenden Standort für die Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche von erheblicher Bedeutung ist. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Kitzingen definiert zudem übergeordnete Entwicklungszielstellungen. Neben der Stärkung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich, soll als drittes übergeordnetes Ziel die Nahversorgung langfristig gesichert und gestärkt werden. Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sowie großflächige Nahversorgungsstandorte sind an hierfür geeigneten Ergänzungsstandorten zu entwickeln. Dadurch werden die zentralen Versorgungsfunktionen der Innenstadt gesichert, Nutzungskonkurrenzen vermieden und eine bedarfsgerechte, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen gewährleistet. Gleichzeitig wird eine

ausgewogene räumliche Verteilung der Versorgungsstandorte entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts sichergestellt. Gleichzeitig wird durch dieses Gutachten sowie das ergänzende Gutachten vom 12.06.2025 von Stadt + Handel nachgewiesen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Innerstadtbereich anzunehmen sind. Das Gutachten vom 12.06.2025 ist als Anlage 8 der Begründung beigelegt.

## **8. Zusammenfassende Bewertung und Forderungen**

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen, kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der vorliegenden Form:

- zu stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet ist,
- die Verkehrssituation an der B 8 weiter verschärfen kann,
- bestehende Hochwasserrisiken verschärft,
- wertvolle Tal- und Grünräume beeinträchtigt,
- und artenschutzrechtlich nicht ausreichend abgesichert ist.

Wir fordern daher:

1. eine grundlegende Überarbeitung des Verkehrskonzepts mit klarer Priorität für Umweltverbund und Verkehrsvermeidung,
2. eine belastbare Neubewertung der Verkehrs- und Stausituation an der B 8,
3. ein wassersensibles Planungskonzept mit nachgewiesener Hochwassersicherheit auch bei Extremereignissen,
4. den größtmöglichen Erhalt und Schutz des Talraums des Repperndorfer Mühlbachs,
5. eingriffsnahe, funktional wirksame CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse.
6. eine kritische Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden innerstädtischen Einzelhandel sowie eine klare Priorisierung der Stärkung und Belebung der Kitzinger Innenstadt gegenüber weiteren autoorientierten Einzelhandelsstandorten am Stadtrand.

In der vorliegenden Form kann der Bund Naturschutz dem Vorhaben nicht zustimmen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf seine vorausgegangenen Beschlussfassungen.

### ***Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt vom 23.01.2025***

---

Per Schreiben vom 03.12.2025 haben Sie uns um SN zu oben genannten Verfahren gebeten. Die IHK Würzburg-Schweinfurt vertritt gemäß Ihres gesetzlichen Auftrags 73.000 gewerblich tätige Unternehmen in Mainfranken. Gerne äußern wir uns zu den aus unserer Sicht relevanten Punkten. Die Erarbeitung dieser Stellungnahme erfolgte durch fachliche Einschätzung des

Fachbereichs Standortpolitik und Unternehmensförderung. Über das Beteiligungsportal der IHK bestand zudem für alle Mitglieder der IHK die Möglichkeit, sich zum Vorhaben zu äußern.

Der mit dem Vorhaben verbundene, geplante Umzug und Erweiterung bestehender Lebensmittelvollsortimenter sowie Lebensmitteldiscounter, ist mit Blick auf die zunehmende Erschließung der ehemaligen Kaserne „Marshall Hights“ und folglich der nahversorgungsrelevanten Bedarfsdeckung, nachvollziehbar und aus unserer Sicht unkritisch zu bewerten.

Anders verhält es sich mit der Hinzunahme von Non-Food-Discountern und Multisortimentern im Niedrigpreissegment ins Einzelhandelszentrum. Der Einzelhandel im Stadtzentrum Kitzingen lebt von einer breiten Vielfalt an Fachgeschäften und Dienstleistern. Die geplante Ansiedlung von Non-Food-Discountern und Multisortimentern würde durch den niedrigen Preisansatz und das breite Sortiment eine Konkurrenz für die kleinen und mittelständischen Einzelhändler im Stadtzentrum darstellen. Diese haben oft höhere Betriebskosten und sind auf lokale Kunden angewiesen. Der Kaufkraftabfluss insbesondere bei innenstadtrelevanten Sortimenten zugunsten des geplanten Einkaufszentrums am Stadtrand könnte den innerstädtischen Handel, insbesondere kleinere und spezialisierte Geschäfte, in ihrer Existenz bedrohen. Dabei spielt die gute verkehrliche Erschließung des geplanten Standortes mit eigenen Parkplätzen eine wichtige Rolle: Pendler und Teilnehmer am Durchgangsverkehr, die innenstadtrelevante Produkte günstig am Stadtrand erwerben können, gehen der Innenstadt als Kunden verloren.

Zudem befürchten wir eine negative Auswirkung auf die Aufenthalts- und Lebensqualität in der Innenstadt. Der Verlust von Einzelhandelsgeschäften und die Verdrängung von inhabergeführten Läden könnte die Attraktivität des Stadtkerns erheblich mindern, was sich negativ im Tourismus und dem allgemeinen Stadtbild niederschlagen könnte (Zunahme von Leerständen etc.). Das geänderte Vorhaben widerspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Argumentation und Schlussfolgerung von Stadt + Handel, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, können wir aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehen.

Die IHK Würzburg-Schweinfurt spricht sich daher dafür aus, die Auswirkungen dieses Vorhabens auf den innerstädtischen Einzelhandel erneut eingehend zu prüfen und nach Möglichkeiten zu suchen, die Interessen der ansässigen Händler und Gewerbetreibenden zu wahren. Im Fokus sollte eine angemessene Balance zwischen neuen Einkaufsangeboten und der Stärkung der bestehenden Handelsstrukturen stehen — so wie es in der ursprünglichen Planung der Fall war. In der aktuellen Form stehen wir dem geplanten Einzelhandelszentrum in der Gesamtbetrachtung somit kritisch gegenüber und bitten entsprechend um Nachbesserung der Planung.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussagen bezüglich Lebensmittelvollsortimenter sowie Lebensmitteldiscounter und des Nonfood – Discounters zur Kenntnis.

Der Stadtrat verweist auf die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Kitzingen, wonach die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes im Bereich „Marshall Heights“ von erheblicher Bedeutung für die Versorgung der dort ansässigen Bevölkerung ist.

Bereits im Vorfeld des Auslegungsverfahrens wurde eine ergänzende Studie durch das Gutachterbüro „Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH“ im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführt, die die Auswirkungen der Ansiedlung eines Nonfood - Discounters auf

die Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich der Stadt Kitzingen untersuchte. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage 8 beigelegt. Zusammenfassend kam die Untersuchung vom 12.06.2025 zu folgendem Ergebnis:

*„In der Zusammenschau der Einordnung der bewertungsrelevanten Sortimente gegenüber den Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen sowie der Gesamtstadt Kitzingen wird deutlich, dass Action in den bewertungsrelevanten Sortimenten keine strukturprägende Wirkung erreichen wird. Zwar wird es durch Action – unter Berücksichtigung eines Worst Case-Ansatzes durch die jeweilige maximale Sortimentsausprägung und maximale Umsatzprognose – zu einer Wettbewerbsintensivierung kommen, diese wird jedoch vorrangig nicht für den ZVB Innenstadtzentrum, sondern für die in deutlich intensiveren Wettbewerbsbeziehungen mit Action stehenden Angebotsstrukturen in den dezentralen Lagen von Kitzingen wirksam. Somit sind grundsätzlich keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Action auf den ZVB Innenstadtzentrum zu erwarten.“*

Durch die Aussagen des Gutachtens des Gutachterbüros „Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH vom 12.06.2025 sieht der Stadtrat keine weiteren Maßnahmen zum Ausschluss eines Non-Food-Discounters als erforderlich an. Dennoch wird beschlossen, dass unter dem Kapitel Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzung in den Bebauungsplan unter Punkt B, Nr. 1 eingearbeitet wird:

„Die im Sondergebiet zulässigen Betriebe dürfen nur Sortimente anbieten, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, nicht zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 11, Kapitel 4.3 Sortimentsliste). Spätere Fortschreibungen oder Änderungen des Einzelhandelskonzeptes bleiben unberücksichtigt.

Abweichend davon sind im Rahmen der Nutzung „Non-Food-Discounter (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)“ zusätzlich Nutzungen zulässig, die zwar zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 11, Kapitel 4.3 Sortimentsliste), die aber keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben. Dies ist durch Vorlage eines Fachgutachtens nachzuweisen, welches die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bestehenden Handelsstrukturen berücksichtigt.“

Die Änderungen wurden entsprechend in den Bebauungsplan unter Punkt B, Nr. 1 eingearbeitet.

### ***Stellungnahme des Handelsverbandes Bayern vom 23.01.2025***

---

Als unternehmenspolitische Interessenvertretung des bayerischen Einzelhandels nehmen wir zu den vorbezeichneten Planungen der Stadt Kitzingen beratend Stellung. Das EHZ „Marshall Heights“ ist zum einen auf die Verträglichkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zu prüfen, und zum anderen ist von größter Bedeutung die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Auswirkungen, die Erschließung und die Konkurrenz zu bestehenden Einzelhandelszentren sowie zu den von der Stadt selbst gesteckten Zielen ihres Einzelhandelskonzeptes.

Relevant sind die städtebaulichen Aspekte bezüglich der Kaufkraft mit der räumlichen Verteilung, Lenkung und Bindung des verfügbaren Einkommens der Bevölkerung. Sie zielen darauf ab, lokale Wirtschaftsstrukturen zu stärken, lebendige Zentren zu erhalten und den Wandel des Einzelhandels (Online-Handel, Dezentralisierung) zu bewältigen. Innerstädtische Standorte sind

zu schützen und gleichzeitig ist eine sichere, flächensparende Entwicklung zu ermöglichen, die Versorgungslücken vermeidet. Dem derzeitigen und sich fortsetzenden Leerstand in der Kitzinger Innenstadt ist besonders entgegenzuwirken.

Vorab wird darauf hingewiesen, dass angesichts der in der Planung vorgesehenen Apotheke die Apothekenkammer als Träger Öffentlicher Belange in die Anhörung mit einzubeziehen ist, da ein Fehlen deren Anhörung gegebenenfalls zu einem Verfahrensfehler führt.

Zu Anfang sei unser Ergebnis kurz zusammengefasst:

Es bestehen große Bedenken, dass das Einzelhandelsgroßvorhaben „EHZ „Marshall Heights“ am westlichen Eingang von Kitzingen an der B8 zum einen den Einzelhandel im Innenstadtzentrum gefährdet und zum anderen geeignet ist, das gesamte Funktionsgefüge nachteilig zu beeinflussen. Die Folge wäre ein weiterer Attraktivitätsverlust der Stadt Kitzingen.

Dazu tragen insbesondere folgende Umstände bei:

- Die Aussagen über die Auswirkungen auf die Innenstadt werden in der Begründung zum Bebauungsplan nicht nachvollziehbar erläutert.
- Eine Auswirkungsanalyse, die bei solchen Vorhaben üblich und angeraten ist, ist nicht vorhanden oder nicht einzusehen. Dies wird dringend empfohlen.

Vorgaben zu innenstadtrelevanten Sortimenten wurden in Gänze gestrichen. Insbesondere in der Stellungnahme der Regierung deutet sich an, dass bei entsprechenden Vorgaben Bedenken vorliegen würden.

- Unklar ist, welche Betriebe aus der „Dagmar-Voßkühler-Straße“ tatsächlich umziehen und welche Betriebe neu hinzukommen.

Unklar ist auch, welche Sortimente in den nicht nahversorgungsrelevanten Flächen vorgesehen sind. Scheinbar sind Konkretisierungen, auf denen die bisherigen Stellungnahmen erstellt wurden, wieder gestrichen worden (s. Stellungnahme der Regierung).

Einzelhandelsgroßprojekte haben aufgrund ihrer Größe und ihres umfassenden Warenangebots regelmäßig erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und auf die umliegenden Gemeinden. Hierdurch ergibt sich ein Steuerungsbedarf, der in der Begründung zum Vorhaben nicht in der gebotenen Ausführlichkeit abgewogen wird.

## **Begründung:**

### 1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Kitzingen als Mittelzentrum mit ca. 23.000 Einwohnern im Nahbereich ist grundsätzlich geeignet, ein Einzelhandelsgroßprojekt unter den Voraussetzungen des LEP zu entwickeln. Das LEP gibt aber nur allgemeine Ziele vor und betrachtet Einzelvorhaben unabhängig von den innerstädtischen Zusammenhängen. Die landes- und regionalplanerischen Vorstellungen haben Richtungscharakter und sind für den Einzelfall spezifisch und konkret nach städtebaulichen Aspekten zu hinterfragen.

Nach LEP soll eine Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten nur an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen. Randlagen kommen nur ausnahmsweise in Frage und sollten dann nur über ein reduziertes Randsortiment des Innenstadtbedarfs verfügen. „Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit

wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen".

Die topografischen Voraussetzungen sind mit der Tallage beengt für das Vorhaben und den Verkehr. Ausweichmöglichkeiten sind kaum gegeben. Es herrscht ein typisch fränkisches Landschaftsbild am Eingang von Kitzingen mit seitlich verlaufenden Weinbergen und Feldern. Die vorliegende Talraumsituation erhalte durch die geplante Bebauung eine erdrückende Wirkung mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Das EHZ-Projekt befindet sich am Ortseingang (-ausgang) von Kitzingen am Rande der Wohnbebauung und ist mit dem ÖPNV nicht erreichbar. Die nächste Haltestelle ist 500 m entfernt in der Alemannenstraße. Die PKW- Erreichbarkeit ist zwar über die B8 und die „Levi-Strauß-Straße“ gegeben. Jedoch ist die Tallage mit Verlauf des „Repperndorfer Mühlbaches“ und der B8 als Trennungslinie immanent und grenzt die bestehende Alt-Bebauung in der Alemannenstraße mit „Krankenhausberg“ ab; diese wird quasi isoliert.

Diese gegenüberliegenden Wohngebiete und die Innenstadt werden durch Lichtanlagen und Ampelschaltungen abgeschnitten. Neben der fehlenden Fußläufigkeit ergibt sich ein erhöhter Zeitverbrauch zum Erreichen des geplanten Projektes stadtauswärts selbst bei Nutzung von PKW. Angrenzend zum Projekt schließt sich das Wohngebiet „Marshall Heights“ an, dessen Wohnungen aber noch nicht vollständig bezugsfertig sind. In der Begründung für das Vorhaben steht dessen Entwicklung im Vordergrund.

Eine städtebaulich integrierte Lage kann aus den oben genannten Gründen verneint werden. Die Stadt müsste daher den Nachweis liefern, dass keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind. Dazu liegt jedoch nichts vor.

Das Vorhaben wird teilweise als „Nahversorgung“ betitelt. Die Begründung des Vorhabens definiert dieses nicht konsequent, sondern sucht sich zur Verwirklichung das Passende. Zum Beispiel spricht die verkehrstechnische Untersuchung von „Anbindung Nahversorgungszentrum. Es wird teilweise widersprüchlich begründet.

Es steht nicht gesichert fest, ob die in der „Dagmar-Voßkühler-Straße“ ansässigen Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und Discounter ihren Standort aufgeben und das EHZ „Marshall Heights“ beziehen. Nachweise wie Vorverträge werden nicht vorgelegt.

Eine Nachnutzung des dann verlassenen Gebietes ist scheinbar angedacht, steht aber noch nicht fest. Dieses müsste sich in Zukunft denselben Risiken stellen, die als Grund für den Wegzug der derzeitigen Märkte genannte werden (Hochwasser, Verkehrsanbindung). Das LEP gibt zwar Maßstäbe an, allerdings gelten diese nur isoliert für ein Einzelprojekt. Letztlich muss für die Entscheidung über das Einzelvorhaben aber eine Gesamtbetrachtung zur Wirtschaftlichkeit des gesamten Ortes und aller seiner Einzelhandelsunternehmen erfolgen, damit die übrigen landesplanerischen Grundsätze und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde bestehen können.

Das Vorhaben EHZ „Marshall Heights“ beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit der Stadt Kitzingen wesentlich und gefährdet die verbrauchernahe Versorgung, statt sie zu verbessern.

Neben dem eventuellen Umzug der zwei Märkte (Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und Lebensmitteldiscounter), die sich auf insgesamt 2.830 m<sup>2</sup> vergrößern wollen, sollen noch weitere Märkte mit insgesamt 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den „Marshall Heights“ hinzukommen,

die laut Festsetzungen der Planung zentrenrelevante Sortimente anbieten dürfen und damit unmittelbar Einfluss auf die Innenstadt nehmen würden.

Aus der Begründung des Vorhabens ergibt sich, dass die Rentabilität des EHZ „Marshall Heights“ nicht auf die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Kitzingen zielt, die bereits ausreichend versorgt ist, sondern von der Anbindung an die B8 profitieren möchte. Dies soll erreicht werden mit aufenthaltsattraktivem Angebot wie Café/ Backshop, mit einer Apotheke zur medizinischen Versorgung, nicht näher bezeichneten Dienstleistern und einem zentrenrelevantem Sortiment. Es soll ein Multi-Einkaufszentrum außerhalb der Stadt entstehen, dass die umliegenden Gemeinden wie auch den Dorfladen in Buchbrunn, beeinträchtigen würde.

## 2. Städtebauliche Planung

Die Planungen des EHZ „Marshall Heights“ sind nicht konform mit dem erst vor ca. zwei Jahren erneuerten und verabschiedeten Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen (EHK). Auf die Einhaltung der selbstgesteckten Ziele im Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen ist ein besonderes Augenmerk zu legen (Ziffer 6.2.1. ff des EHK Kitzingen).

Unter Ziffer 6.2.4. des EHK-Kitzingen (siehe dort) ist für die „Marshall Heights“ als fertiggestellter Wohnbebauung eine „Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2.750 Euro pro Einwohner bzw. 9,6 Mio. Euro (bei 3.500 Einwohner) im Gesamten ermittelt (...) und damit letztlich eine (wirtschaftlich) mögliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.920 m<sup>2</sup>.“

„Somit ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben (Anm: bei geringerem Umfang als aktuell) nicht allein auf die Nahversorgung der „Marshall Heights“ ausgelegt ist, sondern das Angebot auf die Versorgung des westlichen Kernstadtbereichs wie auch Repperndorf ausgerichtet ist.“

Bei einer Schließung der Märkte in der „Dagmar-Voßkühler-Straße“ wegen Umsiedlung in das EHZ „Marshall Heights“ ist damit zu rechnen, dass die dort fußläufig angebotenen Wohngebiete Eselsberg, Kelten-, Alemannen- und Buchbrunner Straße, Jahnstraße mit Kaltensondheimer Straße sowie die von der Innenstadt erreichbaren Wohngebiete wegen der größeren Entfernung und der Abtrennung durch die B8 (auch Lichtanlagen) einen erschwerten Zugang haben werden und für diese die Nahversorgung als solche nicht mehr gegeben ist (s.o. unter 1.).

Als erstgenannter Steuerungsleitsatz im EHK-Kitzingen wurde empfohlen, den Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Werden aber zentrenrelevante Sortiment im EHZ „Marshall Heights“ angeboten, widerspräche die Planung der Selbstverpflichtung des Stadtrats. Als zweitgenannter Leitsatz im EHK-Kitzingen wurde empfohlen, Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im Zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung erst sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen. Auch diesem selbstgesteckten Ziel widerspricht die vorliegende Planung, die vielmehr den hohen Leerstand der Innenstadt noch fördert. Denn Lebensmittelgeschäfte sind Frequenzbringer für andere.

Der in der Begründung genannte Grund für das EHZ „Marshall Heights“, man „schließe einen überproportionalen Bedarf an sekundären Bauflächen durch die Komprimierung aus“, ergibt sich nur daraus, dass man überdimensioniert baut. Es muss hinterfragt werden, ob ein „komprimierter Versorgungsschwerpunkt“ für die Stadt am Stadtrand überhaupt nötig ist. Insbesondere wenn die Art der Nutzung der einzelnen Flächen noch im Verborgenen liegt. Es liegt doch näher, einen Versorgungsschwerpunkt zentral anzusiedeln. Ebenso unspezifisch wird begründet, durch die Begrenzung der Verkaufsflächen würde verhindert, dass sich Handelsunternehmen ansiedelten,

die sich negativ auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen auswirkten (Seite 12 der Begründung BebPlan). Das Gegenteil ist der Fall. Von den Geschäften in der Innenstadt haben nur vereinzelte die Größe von 300 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächen im EHZ „Marshall Heights“ liegen alle darüber. Und sie dürfen zentrenrelevante Sortimente führen. Die Sortimentsliste des EHK ist der Begründung hinzugefügt.

Damit entsteht durch das EHZ „Marshall Heights“ ein direkter Wettbewerb mit dem Zentrum von Kitzingen. Der Wettbewerb fällt aufgrund der nachteiligeren Parksituation für PKW in der Innenstadt zugunsten des EHZ „Marshall Heights“ aus. Hinzu kommt die bald beginnende Baumaßnahmen in der Kaiserstraße, die die notwendige Frequenz für den stationären Einzelhandel nach unten drosseln wird, so dass ein weiterer Nachteil für die Innenstadt bestünde. Damit würde der Stadtrat das Ziel der Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums verfehlen.

Eine verkehrstechnische Entlastung der Innenstadt, wie in der Begründung des Bebauungsplans genannt, wird es durch die Verlegung an den Rand von Kitzingen nicht geben. Dies wäre möglicherweise der Fall, wenn es sich nur um ein Nahversorgungszentrum entsprechend der Größe der Lebensmittelmärkte und des Discounters am jetzigen Standort „Dagmar-Voßkühler-Straße“ handeln würde, nicht aber bei der geplanten Flächen- und Angebotserweiterung. Diese verschärft das Verkehrsaufkommen am Ortseingang. (Nur am Rande: Die beruflichen Durchfahrer z.B. zur Firma Knauf dürften sich bedanken, wenn am Ortseingang noch eine Ampel installiert wird und sie könnte Kitzingen schließlich völlig meiden. Die psychologischen Effekte sollten nicht unterschätzt werden).

Im Übrigen berechnet das verkehrstechnische Gutachten vom 29.04.2024 die Verkehrsströme auf Grundlage des damals aktuellen Stands der Planungen. Die Verkaufsflächen lagen 1000 m<sup>2</sup> niedriger, so dass es ein erneutes Gutachten mit aktuellen Werten geben müsste, um eine Prognose des Verkehrs abgeben zu können. Dem allgemeinen Trend entsprechend dürfte sich ein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen ergeben, was auch schalltechnische Veränderung mit sich bringen dürfte, die sich dann aber nicht nur auf die angrenzende Wohnbebauung oder den Kindergarten, sondern auch auf das gegenüberliegende Krankenhaus auswirkt.

Nach den im EHK der Stadt Kitzingen von 2023 erhobenen Daten weist „Kitzingen eine VKF von rd. 18.600 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 2.600 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,78 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,11 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Kitzingen über dem Niveau des Bundesdurchschnitts sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel mit (rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>17</sup>) als auch im Bereich der Drogeriewaren (rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>18</sup>). Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel lässt sich eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festhalten" (S. 42 EHK).

Und die Kaufkraft je Einwohner in Kitzingen liegt bei Nahrungs- und Genussmittel bei 2.428 €, während sie bayernweit bei 3.125 € liegt (Struktur- und Marktdaten Einzelhandel BBE 2024). Damit liegt die Kaufkraft der Kitzinger um 697 € niedriger als der Durchschnitt in Bayern. Es müsste also untersucht werden, ob eine Erweiterung der Verkaufsflächen überhaupt rentabel ist, damit eventuelle Leerstände großflächiger Gebäude vermieden werden.

Es ist also anzuraten, vorher eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse zu erstellen und parallel die Zentren- und Versorgungsstruktur begutachten zu lassen. Das EHK gibt ab Seite 90 ausführliche Alternativen an, die noch weiter diskutiert werden sollten.

Das Vorhaben EHZ „Marshall Heights“ ist wie derzeit geplant daher als unverträglich für die Stadt Kitzingen einzustufen und abzulehnen. Es stellt keine sinnvolle Ergänzung des Innenstadtzentrums dar, sondern konkurriert mit ihm. Es verschlechtert die bestehende Nahversorgung der Wohngebiete und trägt zu einer Belastung der Stadt Kitzingen bei.

Abschließend empfehlen wir nochmals die Beauftragung einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse des Vorhabens und stehen für weitere Fragen gern zur Verfügung.

### **Beschlussvorschlag:**

Die vorliegende Maßnahme wurden bereits im Vorfeld mit der Regierung von Unterfranken auf die Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) überprüft. Als Ergebnis sind die Flächenbegrenzungen der Verkaufsflächen in den Bebauungsplan eingeflossen. Eine übermäßige Bereitstellung von Verkaufsfläche ist gemäß der Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken als zuständiger Fachbehörde nicht gegeben. Ebenso wurde die betroffene Fläche bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, behandelt und als sinnvoll und tragbar insbesondere für die Versorgung des Quartiers „Marshall Heights“ bewertet. Die Apothekenkammer soll im weiteren Verfahren beteiligt werden.

Die Maßnahme geht grundlegend auf die Initiative der Einzelhandelseinrichtungen in der „Dagmar-Voßkühler-Straße“ zurück, die am vorgesehenen Standort keine entsprechenden Entwicklungsoptionen sehen und konkret eine Verlagerung des Standortes anstreben. Somit ist eine Aufgabe des bisherigen Standortes, und eine Umsiedlung als gesichert anzusehen. Bezüglich der Auswirkungen auf die Innenstadtstrukturen liegen bereits ein einschlägiges Gutachten des Gutachterbüros Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, sowie ein ergänzendes Gutachten vom 12.06.2025 vor. Diese Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtstrukturen der Stadt Kitzingen anzunehmen sind.

Aussage des Gutachtens vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, bezüglich des Einzelhandelszentrums „Marshall Heights“ Kapitel 6.2.4:

*„Im Bereich der „Marshall Heights“ entsteht mit der Entwicklung der ehemaligen US Wohnsiedlung neuer Wohnraum und somit ein neuer Stadtteil Kitzingens. Die „Marshall Heights“ befinden sich im Westen des Kitzinger Siedlungsgefüges in Stadtrandlage und erstrecken sich südlich der B 8. Die Bevölkerung der „Marshall Heights“ beläuft sich inklusive der Wohnbaupotenziale perspektivisch auf rd. 3.500 Einwohner. Auch für den Stadtteil Repperndorf wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet (aktuell 704 Einwohner). Durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrats Kitzingen zur Errichtung eines Einkaufszentrums in den „Marshall Heights“ hat der Stadtrat den stadtentwicklungspolitischen Willen zur Entwicklung der „Marshall Heights“ zum Ausdruck gebracht. Der Ausbau der „Marshall Heights“ wird durch die Objektentwicklung Wittmann durchgeführt. Diese plant zur Nahversorgung des neuen Stadtteils die Realisierung eines sog. „Einzelhandelszentrums“ in der „Levi-Strauß-Straße“ 11 und 13 zusätzlich zu dem in gewisser räumlicher Nähe bestehenden Nahversorgungszentrum „Dagmar-Voßkühler-Straße“ (s. Kapitel 6.2.2). Nach aktueller Planung sollen folgende Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort angesiedelt werden:*

- *Lebensmittelvollsortimenter (VKF 1.800 m<sup>2</sup>)*

- *Lebensmitteldiscounter (VKF 1.250 m<sup>2</sup>) 35 Stadt Kitzingen (Stand 01/2022). Vgl. hierzu detaillierte Ausführungen in der Einführung, Kapitel 1, S. 5. 37 Nach Information der Stadt Kitzingen (Stand 07/2022). Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen*
- *Biomarkt (VKF 1.200 m<sup>2</sup>)*
- *Drogeriemarkt Müller (VKF 1.200 m<sup>2</sup>)*

*Stadt + Handel wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt, eine Tragfähigkeitsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bezüglich der avisierten Planungen durchzuführen. Für die „Marshall Heights“ wurde eine Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2.750 Euro pro Einwohner bzw. 9,6 Mio. Euro (bei 3.500 Einwohner) im Gesamten ermittelt. Als Zielzentralität bzw. Kaufkraftbindung wurden 90 % angenommen, wovon 10 % an kleinteilige Anbieter (z. B. Bäckereien und Metzgereien) abfließen. Damit verbleiben rd. 6,8 Mio. Euro Kaufkraft für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Unter der Annahme folgender Flächenproduktivitäten*

- *Lebensmittelvollsortimenter: 4.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF*
- *Lebensmitteldiscounter: 8.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF*
- *Biomarkt: 4.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF*
- *Getränkemarkt: 2.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF*

*ergibt die Potenzialberechnung eine mögliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.920 m<sup>2</sup>.*

*Diese übertrifft die Gesamtverkaufsfläche von 4.250 m<sup>2</sup> (nur Lebensmittelmärkte) nach aktuellen Planungen deutlich. Somit ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben nicht allein auf die Nahversorgung der „Marshall Heights“ ausgelegt ist, sondern das Angebot auf die Versorgung des westlichen Kernstadtbereichs wie auch Repperndorf ausgerichtet ist. Bisher wird ein größerer Teil des westlichen Kernstadtbereichs durch die Angebotsstrukturen des NVS „Dagmar-Voßkühler-Straße“ versorgt. Grundsätzlich handelt es sich bei der Frage, ob das („Nahversorgungs-“) Vorhaben „Marshall Heights“ in der geplanten Dimensionierung umgesetzt werden soll, um eine der stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen der nächsten Jahre. Diese Entscheidung wurde durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrats Kitzingen zur Entwicklung der „Marshall Heights“ am 29.07.2021 getroffen. Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende – jedoch nicht abschließende – Handlungsoptionen unter Einbezug des Nahversorgungsstandortes „Dagmar-Voßkühler-Straße“.*

*Die erste Handlungsoption betrifft die Umsetzung der aktuellen Planungen in der angestrebten Dimensionierung und Ausprägung. Für die Realisierung des Projektes müssen zwar Herausforderungen bzgl. der verkehrlichen Erreichbarkeit (B8) und der Topografie des Vorhabenstandorts (Hanglage) beantwortet werden, diese Fragestellungen können jedoch nach Aussagen in der Stadtratssitzung vom 20. Oktober 2022 im Rahmen der Projektentwicklung gelöst werden. Auch eine optimale Lösung der Anbindung des Vorhabenstandorts für zu Fuß Gehende und Radfahrende aus dem westlichen Kernstadtbereich – vermutlich vorrangig über die Alemannenstraße und einem weiteren (zu schaffenden) Anschluss an die „Marshall Heights“ – wird im Rahmen der Projektentwicklung angestrebt. Die entsprechenden Lösungsansätze sind in Teilen zu beantwortende Fragen im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens und sollten seitens der Stadt Kitzingen wie auch des Stadtrats der Stadt Kitzingen entsprechend begleitet werden. Aktuell ist davon auszugehen, dass sich die Bestandsbetriebe des Nahversorgungsstandorts „Dagmar-Voßkühler-Straße“ im Falle der Realisierung der „Marshall Heights“ an den Vorhabenstandort verlagern werden. Zudem ist auch davon auszugehen, dass die Betriebe des*

*Nahversorgungsstandorts „Dagmar-Voßkühler-Straße“, die aus fachgutachterliche Perspektive einen gewissen Modernisierungsbedarf (insbesondere bzgl. Dimensionierung und Anordnung der Gebäude am NVS) aufweisen, bei Realisierung der „Marshall Heights“ in der geplanten Ausprägung mittelfristig nicht mehr absatzwirtschaftlich tragfähig wären. In Konsequenz der Verlagerung bzw. Projektrealisierung würde einer Nahversorgungslücke in dem Bereich, den aktuell die Bestandsbetriebe an der „Dagmar-Voßkühler-Straße“ nahversorgen, für rd. 3.400 Einwohner entstehen. Diese Einwohner werden sich sodann zukünftig vorrangig im Bereich der „Marshall Heights“ sowie nachgeordnet an den anderen Standorten der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet versorgen müssen.*

*Durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrats zur Entwicklung der „Marshall Heights“, wäre in Konsequenz der Entwicklung sodann der Nahversorgungsstandort „Dagmar-Voßkühler-Straße“ aufzuheben und die „Marshall Heights“ als neuer Nahversorgungsstandort durch Stadtratsbeschluss und Änderung des Einzelhandelskonzepts auszuweisen. Ob am Standortbereich „Dagmar-Voßkühler-Straße“ weiterhin ein deutlich kleineres Nahversorgungsangebot nach Realisierung der „Marshall Heights“ angeboten werden kann, hängt im Wesentlichen mit stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen für den Standort, insbesondere aber auch vom Verhalten der entsprechenden Marktteilnehmer ab.“*

Auf Grund der konkreten Absicht der Einzelhandelsunternehmen den Standort Dagmar–Voßkühler–Straße aufzugeben ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auf die übrigen Handelsstrukturen in der Stadt Kitzingen auszugehen.

Die ergänzende Untersuchung vom 12.06.2025 kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„In der Zusammenschau der Einordnung der bewertungsrelevanten Sortimente gegenüber den Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen sowie der Gesamtstadt Kitzingen wird deutlich, dass Action in den bewertungsrelevanten Sortimenten keine strukturprägende Wirkung erreichen wird. Zwar wird es durch Action – unter Berücksichtigung eines Worst Case-Ansatzes durch die jeweilige maximale Sortimentsausprägung und maximale Umsatzprognose – zu einer Wettbewerbsintensivierung kommen, diese wird jedoch vorrangig nicht für den ZVB Innenstadtzentrum, sondern für die in deutlich intensiveren Wettbewerbsbeziehungen mit Action stehenden Angebotsstrukturen in den dezentralen Lagen von Kitzingen wirksam. Somit sind grundsätzlich keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Action auf den ZVB Innenstadtzentrum zu erwarten.“*

Dieses Gutachten (Einzelhandelsentwicklungskonzept) sollte dem Handelsverband bekannt sein und kann jederzeit durch diesen eingesehen werden. Weiterhin ist das ergänzende Gutachten Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 8).

Bezüglich der Einzelhandelsversorgung im Kernstadtbereich von Kitzingen wird auf die entsprechenden Anregungen und Vorschläge des Einzelhandelskonzeptes verwiesen.

Zwischenzeitlich sind die zitierten Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in einzelnen Punkten (u.a. im Punkt des Biomarktes) zwar überholt. Die Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen besitzen jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.

Die strukturellen Veränderungen des Einzelhandels sind kein spezifisches Problem der Stadt Kitzingen, sondern betreffen allgemein besonders kleinstrukturierte Klein- und Mittelzentren. Eine Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität im Kernstadtbereich muss Gegenstand einer separaten Konzeptplanung unter Berücksichtigung realistischer

Entwicklungsperspektiven, auch im Hinblick auf eine wirtschaftlich lebensfähige und für die Bevölkerung attraktive Versorgungs- und Einzelhandelsstruktur, sein und kann daher an dieser Stelle nicht abschließend behandelt werden.

Es liegt im Interesse der Stadt, den Wünschen der Einzelhandelsunternehmen entgegenzukommen, um zumindest eine Grundversorgung in einem räumlich vertretbaren Umfeld zu gewährleisten. Das dies nicht für jeden Einwohner eine optimale Anbindung bedeutet, ist leider nicht zu vermeiden. Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Kitzingen ist sowohl der Erhalt des Standortes „Dagmar-Voßkühler-Straße“ in reduzierter Form, als auch die Neuerrichtung des Einzelhandelszentrums „Marshall Heights“ als erstrebenswert vorgesehen. Der Standort „Dagmar-Voßkühler-Straße“ wird jedoch von den Einzelhandelsunternehmen offensichtlich als nicht zukunftsfähig angesehen. Hierzu wird auch auf die entsprechenden Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen verwiesen. Bezüglich einer Aufgabe dieses Standortes besitzt die Stadt nur geringe Einflussmöglichkeiten.

Das überplante Areal ist von drei Seiten mit bestehender Bebauung umschlossen und somit in bestehende Bebauungsstrukturen eingebunden. Auf Grund der vorliegenden Topographie treten die bestehenden Wohngebäude im südlichen Anschluss deutlich dominanter in Erscheinung als dies durch den geplanten Baukörper der Fall sein wird. Durch die Talraumsituation des Umfeldes des Planungsgebietes und insbesondere durch die abknickende Sichtachse in Verbindung mit der Zufahrt in den Talraum ist eine zusätzliche negative Beeinträchtigung der Fernwirkung der Stadt Kitzingen durch die geplante Baumaßnahme nicht zu erwarten.

Durch die Lage des Plangebietes einerseits direkt anschließend an bestehende und sich aktuell entwickelnde Wohnbaustrukturen und gleichzeitig an einer überörtlichen Fernverkehrsstrecke ist einerseits von einer guten Erreichbarkeit aus den bestehenden Wohnstrukturen und gleichzeitig einer guten Erreichbarkeit der umgebenden Stadtteilstrukturen sowie der angrenzenden Kommunen auszugehen, wodurch die Stadt Kitzingen ihren regionalplanerisch vorgegebenen Versorgungsfunktionen nachkommt.

Bezüglich der Zentrumsrelevanz ist festzustellen, dass die überwiegenden vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen gemäß dem Einzelhandelskonzept nicht zentrumsrelevant und somit keine negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen zu erwarten sind. Für die gemäß Einzelhandelskonzept zentrumsrelevante geplante Einzelhandelseinrichtung wurde ein entsprechendes Gutachten durch das Büro Stadt + Handel vom 12.06.2025 erstellt das zu dem Ergebnis kam, dass durch die geplante Einrichtung ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel anzunehmen sind. Auf die vorausgegangenen Ausführungen wird hingewiesen. Entsprechend wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Punkt 1 folgende Festsetzungen ergänzt: *„Die im Sondergebiet zulässigen Betriebe dürfen nur Sortimente anbieten, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, nicht zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 13, Kapitel 4.3 Sortimentsliste). Spätere Fortschreibungen oder Änderungen des Einzelhandelskonzeptes bleiben unberücksichtigt. Abweichend davon sind im Rahmen der Nutzung „Non-Food- Discounter (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)“ zusätzlich Nutzungen zulässig, die zwar zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 13, Kapitel 4.3 Sortimentsliste), die aber keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben. Dies ist durch Vorlage eines Fachgutachtens*

*nachzuweisen, welches die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bestehenden Handelsstrukturen berücksichtigt.“*

Das Plangebiet ist derzeit durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ an den ÖPNV angebunden. Die Stadt prüft derzeit einen ÖPNV- Anschluss des Gebietes über einen Stadtbus.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen.

Die Berechnung der verkehrstechnischen Untersuchung der T+T Verkehrsmanagement GmbH vom 29.04.2024 beschränkt sich ausschließlich auf den Anbindungsbereich der Bundesstraße 8. Es wurde von Seiten des Gutachters ermittelt, dass der Zufahrt über die Bundesstraße 8 eine Verkaufsfläche von 4650 m<sup>2</sup> zugeordnet werden kann. Die übrigen Verkaufsflächen sind gemäß Gutachten der geplanten südöstlichen Anbindung an die „Levi-Strauß-Straße“ und somit vorrangig den Einkäufern aus dem Quartier „Marshall Heights“ zuzuordnen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Anregungen oder Hinweise abgegeben:

#### ***Einwender Nr.1***

Hiermit reiche ich fristgerecht eine Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 107 „Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“ ein. Ich bitte Sie, meine Einwendung an das zuständige Fachamt weiterzuleiten und in die Abwägung einzubeziehen.

Gegenstand: Nach den ausgelegten Unterlagen ist am Knotenpunkt Einkaufszentrum/B8 eine Lichtzeichenanlage vorgesehen. Ich rege an und beantrage, die Variante eines Kreisverkehrs (mit ggf. aufgeweiteten Zufahrten/Bypass-Spuren) als gleichwertige Planungsoption zu prüfen und die Ergebnisse transparent im Rahmen der Begründung und Abwägung darzustellen.

Begründung: Ein Kreisverkehr kann — je nach Belastung und Randbedingungen — den Verkehrsfluss weniger stören als eine Lichtzeichenanlage und zugleich Vorteile bei Sicherheit und Umwelt bieten:

Verkehrsfluss/Leistungsfähigkeit: Gleichmäßigere Zuflüsse, weniger Stop-and-Go, geringere Rückstauanfälligkeit bei mittleren Belastungen.

- Umwelt/Lärm: Weniger Brems- und Beschleunigungsvorgänge, potenziell geringere Emissionen und Geräuschspitzen.

- Verkehrssicherheit: In der Regel geringere Unfallfolgen durch niedrigere Geschwindigkeiten und konfliktärmere Fahrmanöver.
- Betriebsstabilität: Unabhängig von Signal- und Detektorausfällen.
- Ich bitte, im Variantenvergleich mindestens folgende Punkte fachgutachterlich zu untersuchen (nach einschlägigen FGSV-Regelwerken, z. B. RiLSA, RAS, ERA, Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren):
- Bemessungsverkehr: Leistungsfähigkeit je Zufahrt in der Spitzenstunde, künftige Entwicklungen, Schwerverkehrsanteil, Sonderlasten (z. B. Veranstaltungsverkehr).
- Flächenbedarf und Grundstücksbetroffenheiten, einschließlich Querungsradien und Sichtfelder.
- Fuß- und Radverkehr: Sichere, barrierefreie Querungen, Wartezeiten, Aufstellflächen, Führung im Knotenpunktbereich.
- ÖPNV: Busbefahrung, mögliche Bevorrechtigung, Haltestellenlage.
- Verkehrssicherheit: Prognose der Unfalltypen/-schwere im Vergleich der Varianten.
- Umweltaspekte: Emissionen (NOx/CO2/Feinstaub) und Lärm infolge Halte-/ Anfahrvorgängen.
- Betriebsaspekte: Winterdienst, Rettungsdienste, Abwicklung von Groß- und Landmaschinen.
- Variantenbildung: Einspuriger Kreisverkehr, ggf. aufgeweitete Zufahrten/kurze Bypässe vs. signalgesteuerte Lösung mit verkehrsabhängiger Steuerung.

#### Anträge:

1. Aufnahme der Variante „Kreisverkehr“ in die Verkehrsuntersuchung und planerische Abwägung, mit nachvollziehbarer Darstellung der Ergebnisse und Entscheidungskriterien in der Begründung zum Plan.
2. Sofern dennoch eine Lichtzeichenanlage beibehalten wird: Nachweis der Optimierung (u. a. verkehrsabhängige Steuerung/Koordinierung, kurze Umlaufzeiten, sichere und barrierefreie Fuß-/Radquerungen, Rückstauabsicherung, Lärminderung).
3. Schriftliche Eingangsbestätigung dieser Einwendung und Mitteilung, wie hierüber im Abwägungsprozess entschieden wurde.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Gern erläutere ich die örtlichen Randbedingungen auch im Rahmen eines Termins vor Ort.

#### Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Bereits im Vorfeld der Planung wurde auf Initiative der Stadt gegenüber dem Staatlichen Bauamt Würzburg als zuständigem Straßenbaulasträger der Bundesstraße 8 die Realisierung eines Kreisverkehrs für den Knotenpunkt B 8 / Levi-Strauss-Straße angeregt. Diese Ausbauvariante wurde vom Staatlichen Bauamt jedoch aus grundsätzlichen fachlichen Gründen abgelehnt.

Da es sich bei der Bundesstraße 8 um eine Bundesfernstraße handelt, liegt die Entscheidung über Art und Ausbau des Knotenpunktes ausschließlich beim zuständigen Straßenbaulastträger. Die Stadt besitzt insoweit keine weitergehenden Entscheidungs- oder Einflussmöglichkeiten. Bereits im Juli 2024 wurde der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes in Form einer signalisierten Kreuzung mit verlängerter Rechtsabbiegespur zugestimmt.

Die verkehrstechnische Untersuchung der T+T Verkehrsmanagement GmbH vom 29.04.2024, welche Bestandteil der Unterlagen ist, hat die Leistungsfähigkeit der abgestimmten Knotenpunktlösung umfassend nachgewiesen. Sie zeigt, dass der bestehende Knotenpunkt bereits im Prognosenullfall 2035 ohne Umsetzung des Nahversorgungszentrums keine ausreichende Verkehrsqualität mehr erreicht (QSV E) und sich diese bei zusätzlichem Verkehrsaufkommen auf QSV F verschlechtern würde. Durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage wird die Verkehrsqualität auf QSV D verbessert. Für die Umsetzung wird der vom Verkehrsgutachter empfohlene Planfall 3 mit einer verlängerten Rechtsabbiegespur von der B 8 in die Levi-Strauss-Straße gewählt, wodurch insbesondere der Verkehrsfluss auf der B 8 in Fahrtrichtung Kitzingen verbessert wird.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden unterschiedliche Ausbauvarianten der signalisierten Knotenpunktlösung hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht und bewertet. Die maßgebenden Verkehrsbelastungen einschließlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des Nahversorgungszentrums wurden dabei berücksichtigt. Die gewählte Lösung erfüllt die Anforderungen an eine leistungsfähige und sichere Anbindung des Plangebietes.

## **Einwender Nr. 2**

---

Ich habe große Bedenken gegen das Bauvorhaben und bitte um Berücksichtigung meiner Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“. Meine Bedenken führe ich nachfolgend auf

### **Einzelhandel und Ökonomie**

Gemäß Kitzinger Einzelhandelskonzept von 2023 sollen Nahversorger „vorhandene Betriebe nicht schädigen“. Schadet ein randstädtisches Einkaufszentrum nicht dem innerstädtischen, inhabergeführten Einzelhandel? Hier wird Kaufkraft und Publikumsverkehr abgezogen, deshalb befürchte ich, dass weitere Geschäfte schließen werden. Es ist doch damit zu rechnen, dass die Innenstadt weiter veröden wird, wenn der Passus „innenstadtrelevante Sortimente“ gestrichen wurde und der „Action“-Markt beliebige Sortimente zu Tiefstpreisen anbieten wird. Der **Passus „innenstadtrelevante Sortimente“ sollte wieder aufgenommen werden!** Siehe Sortimentsliste im Kitzinger Einzelhandelskonzept von 2023; S. 103.

Braucht es wirklich diese erweiterten Verkaufsflächen? Hat Kitzingen nicht bereits ein erhebliches Überangebot an Geschäften großer Einzelhandelsketten? Hier verweise ich auf die vor kurzem geführte Diskussion in Bezug auf den Einzelhändler NORMA in Mainbernheim. Vor allem verstehe ich nicht, wie ein Discounter (Action) mit seinem Billig-Sortiment zur Attraktivität des lokalen Einzelhandels beitragen soll.

Hier kann man nicht von einem „Nahversorger“ für die „Marshall Heights“ sprechen, da die Verkaufsflächen und das Angebot eine reine Nahversorgung bei Weitem übersteigen! Weshalb denkt man nicht über die Umnutzung bestehender Gebäude, die in „Marshall Heights“ leer stehen, nach?

Die Erreichbarkeit ihres „Nahversorgers“ wird sich für Tausende Menschen erheblich verschlechtern. Statt fußläufiger Erreichbarkeit ist man zukünftig auf den Pkw angewiesen. Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, ohne Pkw und Führerschein haben das Nachsehen.

Es erscheint mir zudem fraglich, Bewohner\*innen einen „Nahversorger“ zu geben, indem man ihn den anderen wegnimmt. Wie wird in den betroffenen Wohngebieten zukünftig die Nahversorgung sichergestellt? Vgl. Erreichbarkeitskarte Einzelhandelskonzept Kitzingen, S. 87

Ich würde gerne wissen, wie viele Menschen von dieser Verschlechterung betroffen sind und zukünftig weitere Wege in Kauf nehmen müssen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verlagerung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen basieren auf dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 den Standort zu entwickeln sowie auf der wirtschaftlichen Grundsatzentscheidung der Einzelhandelsunternehmen, wonach der Standort „Dagmar-Voßkühler-Straße“ nach Einschätzung der Unternehmen offensichtlich nicht zukunftsfähig ist. Hierzu wird auch auf die Aussage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen des Gutachterbüros Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, verwiesen das unter anderem die Situation des Standortes „Dagmar-Voßkühler-Straße“ beurteilt. Daher müssen die Bewohner im Umfeld der bestehenden Einkaufseinrichtungen zwangsläufig eine Änderung ihrer gewohnten Einkaufswege in Kauf nehmen. Für einen deutlich größeren Anteil der Bevölkerung des betroffenen Umfeldes stellt die Verlagerung jedoch eine deutliche Verbesserung der bisherigen Situation dar. Der Standort „Marshall Heights“ wurde bereits im Gutachten des Gutachterbüros Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, bewertet und auch in Verbindung mit einer reduzierten Einzelhandelseinrichtung in der „Dagmar-Voßkühler-Straße“ als verträglich und erforderlich für die Versorgung der Bevölkerung im Quartier „Marshall Heights“ bewertet. Für die Bewohner des Quartiersbereiches „Marshall Heights“ sowie des Gemeindeteils Repperndorf wird so eine erhebliche Verbesserung der Versorgungssituation erreicht. Bezüglich der Ansiedlung eines Non-Food-Discounters wurde ein ergänzendes Gutachten vom 12.06.2025 vom Gutachterbüro Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH erarbeitet, das zu dem Ergebnis kam, dass hier ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich zu erwarten sind. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage 8 beigelegt. Eine Verlagerung in bestehende Gebäude innerhalb der Siedlungsstruktur „Marshall Heights“ ist aus bautechnischen Gründen nicht möglich. Die bestehenden Gebäude sind nicht mit den Anforderungen an die Kubaturen und baulichen Strukturen von Einzelhandelseinrichtungen vereinbar.

Die gewählte Standortentwicklung entspricht dem Leitziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, eine wohnortnahe Nahversorgung dauerhaft zu sichern und zu optimieren. Durch die Ansiedlung wird die Grundversorgung insbesondere für die Bewohner des Quartiers Marshall Heights mit seiner hohen Bevölkerungsdichte deutlich verbessert. Auch wenn hierdurch nicht für alle Einwohner eine gleichermaßen optimale Erreichbarkeit gewährleistet werden kann, wird insgesamt eine bedarfsgerechte und räumlich ausgewogene Versorgung im Stadtgebiet gestärkt. Bei einem Verzicht auf den Standort „Marshall Heights“ und einer zukünftig nicht auszuschließenden Aufgabe des Standortes „Dagmar-Voßkühler-Straße“ ist als Konsequenz anzunehmen, dass für den gesamten nordwestlichen Stadtbereich von Kitzingen keine entsprechend relevanten Einkaufsmöglichkeiten bestehen und somit für alle betroffenen Bürger erhebliche zusätzliche

Einkaufswege, teilweise mit Querung des Innenstadtbereiches, erforderlich werden. Neben der daraus resultierenden Belastung der betroffenen Bürger aus diesen Bereichen, würde dies auch zusätzlichen Einkaufsverkehr und somit eine Belastung aller Bürger der Stadt Kitzingen bedeuten.

### **Einwände zum Verkehrsgutachten**

Obwohl der Bebauungsplan bis zu 6000 qm Verkaufsfläche vorsieht, beruht die Verkehrserzeugungsrechnung lediglich auf 4.650 qm Verkaufsfläche. Warum wurde hier ein niedrigerer Ansatz gewählt und wie geht man mit den ggf. deutlich höheren — nicht gutachterlich geprüften — Verkehren einer möglichen Entwicklung von 6.000 qm Verkaufsfläche um? Nimmt man als Basis für ein Verkehrsgutachten nicht üblicherweise die Maximalwerte an? Hier könnte demnach deutlich mehr Verkehr entstehen als im Gutachten berechnet. Das sollte doch überarbeitet werden! Wenn das Ergebnis der verkehrsgutachterlichen Berechnung schon bei 4.650 qm Verkaufsfläche im Bereich „D“ = ausreichend liegt, wo befinden wir uns dann bei einer realen Verkaufsfläche von 6.000 qm?

Das Verkehrsgutachten betrachtet nur Kfz. Der Leistungsfähigkeitsnachweis des Fuß-, Radverkehrs sowie der Buslinien (8312, 8301, 8310) wurde nicht geführt. Die entsprechenden Nachweise fehlen und sollten nachgereicht werden.

Gemäß des Kitzinger Einzelhandelskonzepts von 2023 sollten Nahversorger städtebaulich integriert und ins ÖPNV-Netz eingebunden sein. Dies ist nicht der Fall. Das Einkaufszentrum liegt an der Bundesstraße vor den Toren der Stadt und es gibt auch keinen innerstädtischen ÖPNV, der es anfahren könnte. Was ist hier geplant?

Gemäß des Kitzinger Einzelhandelskonzepts von 2023 sollte Nahversorgung räumlich den „fußläufigen Nahbereich“ abdecken, also den Einkauf zu Fuß ermöglichen. Der Fußverkehr wird hier aber gar nicht berücksichtigt, es wird nur Pkw-Verkehr betrachtet.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Berechnung der verkehrstechnischen Untersuchung der T+T Verkehrsmanagement GmbH vom 29.04.2024 beschränkt sich ausschließlich auf den Anbindungsbereich der Bundesstraße 8. Es wurde von Seiten des Gutachters ermittelt, dass der Zufahrt über die Bundesstraße 8 eine Verkaufsfläche von 4650 m<sup>2</sup> zugeordnet werden kann. Die übrigen Verkaufsflächen sind gemäß Gutachten der geplanten südöstlichen Anbindung an die „Levi-Strauß-Straße“ und somit vorrangig den Einkäufern aus dem Quartier „Marshall Heights“ zuzuordnen. Die Fuß- und Radwegnachweise, bezogen auf die Querung des geplanten Fuß- und Radweges, beschränkt sich auf die Dauer der Ampelschaltung der Querung. Hier ist weniger die Anzahl der Radfahrer und Fußgänger relevant als die ausreichende Dauer der Grünphase für Radfahrer und Fußgänger. Die Radfahrer- und Fußgängeranbindung aus den Wohnbaustrukturen „Marshall Heights“ erfolgt über die südöstliche Anbindung und ist nicht Gegenstand des Verkehrsgutachten. Durch die bestehende Ausbausituation der „Levi-Strauß-Straße“ und des „Marshall-Heights-Ringes“ ist eine gute Anbindung auch für Fußgänger und Radfahrer gegeben.

Bezüglich der Buslinien ist festzustellen, dass derzeit keine Buslinien den Gesamtbereich südlich der Bundesstraße 8 anfahren. Es besteht jedoch durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ eine Anbindung an den ÖPNV.

## **Einwände zum Verkehr allgemein**

Die Planung am Rande Kitzingens ermöglicht fast ausschließlich den Einkauf mit dem Kfz und entspricht typisch Planungen wie in der autogerechten Stadt der 1970er (vgl. in KT z.B. „Nahversorgung am Dreistock“.)

Wie passt ein MN-Anteil von 85% zu den Zielen des Integrierten Klimaschutzkonzepts und zum Teilkonzept „Mobilität“ der Stadt Kitzingen? Verabschiedet sich die Stadt Kitzingen mit dieser Planung von den eigenen Zielen bzgl. Klimaschutz und Verkehrswende (vgl. auch Klimaschutzkonzept der Stadt Kitzingen)? Kitzingen will klimaneutral werden, plant aber erst einmal am Rande der Stadt ein Einkaufszentrum wie in den autobegeisterten 70er Jahren? Zukunftsorientierte Planung sieht anders aus!

Strebt die Stadt Kitzingen mit solchen Planungen eine Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs zu Ungunsten von Fahrrad und ÖPNV an? Hier wird mit einem Anteil von 85% der Wege als Kfz-Wege gerechnet. Im Hinblick auf Klimawandel und Verkehrswende sind übliche Ziele in vergleichbaren Konzepten oft bei ca. 25% ÖPNV / 20% Radverkehr / 10% Fußverkehr. Mit der vorliegenden Planung zementiert man den entsprechenden Autoverkehr für mindestens drei Jahrzehnte! Und verschlechtert die Situation deutlich im Vergleich zu heute!

Wie sollen die Geschäfte fußläufig erreicht werden können? Sind die Geschäfte bei aktueller Planung barrierefrei erreichbar, insbesondere bzgl. Steigungen und Gefälle - und das ganzjährig?

Ich bin gegen eine zusätzliche Ampel auf der B8! Schon heute staut sich der Verkehr zu Stoßzeiten massiv. Nun sollen pro Tag mindestens zusätzliche 4.600 Pkw-Bewegungen dazu kommen. Es gibt keine Umfahrungsmöglichkeit, so werden alle Autofahrer davon betroffen sein, und es ist ein Verkehrschaos zu erwarten. Wurden wirklich alle Alternativen zur Ampel und zum Standort geprüft?

## **Beschlussvorschlag:**

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit nicht bzw. nur unzureichend an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ besteht jedoch eine Anbindung an den ÖPNV. Somit ist grundsätzlich eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Planungsbereiches anzustreben.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen.

Die Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Lichtsignalanlage auf den Verkehrsfluss der B 8 werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens durch die T+T Verkehrsmanagement GmbH umfassend untersucht. Das Gutachten vom 29.04.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass der bestehende Knotenpunkt B 8 / Levi-Strauss-Straße bereits im Prognosenullfall 2035, also ohne Realisierung des Nahversorgungszentrums, keine ausreichende Leistungsfähigkeit mehr aufweist (Qualitätsstufe E). Durch das geplante Vorhaben würde sich die Verkehrsqualität bei Beibehaltung der bestehenden Vorfahrtsregelung weiter verschlechtern (Qualitätsstufe F). Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage verbessert den Verkehrsablauf hingegen maßgeblich auf die Qualitätsstufe D und stellt damit die leistungsfähigste und verkehrstechnisch sinnvollste Lösung dar.

Das Verkehrsgutachten hat hierzu mehrere Ausbauvarianten untersucht. Für die Umsetzung wird der empfohlene Planfall 3 gewählt, der zusätzlich eine Rechtsabbiegespur von der B 8 in die Levi-Strauss-Straße vorsieht. Dadurch wird insbesondere der Verkehrsfluss auf der B 8 in Fahrtrichtung Kitzingen verbessert und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes weiter erhöht.

Die im Gutachten durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweise berücksichtigen dabei bereits die prognostizierten Verkehrsbelastungen einschließlich des durch das Nahversorgungszentrum entstehenden Zusatzverkehrs in der maßgebenden Abendspitzenstunde. Hinweise auf unvertretbare Rückstaus oder eine unzureichende Leistungsfähigkeit ergeben sich daraus nicht.

Darüber hinaus verbessert die Signalisierung die Anbindung des Quartiers „Marshall Heights“ erheblich. Der bestehende Knotenpunkt ist insbesondere für Linksabbieger und Ausfahrende aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der B 8 nur eingeschränkt nutzbar, wodurch der Verkehr derzeit überwiegend über die innerörtlichen Knotenpunkte Levi-Strauss-Straße / Repperndorfer Straße sowie Gabelsberger Straße / Repperndorfer Straße abgewickelt wird. Mit der leistungsfähigen Anbindung an die B 8 ist eine Verlagerung dieser Verkehre auf den signalisierten Knotenpunkt zu erwarten.

Die Befürchtung einer Zunahme von Ausweichverkehren sowie einer erheblichen Verschlechterung des Verkehrsablaufs wird durch die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens nicht bestätigt. Die Planung trägt vielmehr zu einer geordneten und leistungsfähigen Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt B 8 / Levi-Strauss-Straße bei.

## Stellplätze

Wieso sind die PKW-Stellplätze nicht mit PV überdacht? Von einem modernen Konzept kann man sowohl Verschattung als auch Energieeffizienz erwarten. Hier sollte eine Überplanung mit Bäumen bzw. begrünten Überdachungen und PV-Anlagen erfolgen.

Wie viele Fahrradstellplätze sind vorgesehen? Die Erfahrung zeigt, dass häufig ausreichend Kfz-Stellplätze, nicht aber sichere Fahrradstellplätze vorhanden sind! Zudem scheint die Möglichkeit einer Ablösung (100€ gemäß Satzung KT 2012) deutlich zu günstig, da ein Radabstellplatz ein Vielfaches der Ablösesumme kosten würde. Ist also nicht anzunehmen, dass Fahrradstellplätze „hinten runterfallen“ und damit der Besuch mit dem Fahrrad noch unattraktiver wird, als durch den Standort eh schon? M.E. sollte eine ausreichende Anzahl an sicheren Fahrradstellplätzen nachgewiesen werden **müssen**.

Stellplatzflächen für LKW (Lieferverkehr) fehlen komplett im Konzept und müssten noch nachgewiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Eine Überdachung der PKW-Stellplätze mit Photovoltaikanlagen ist aktuell nicht vorgesehen, wäre aber baurechtlich jederzeit umzusetzen. Auf die textliche Festsetzungen B Nr. 3 Nebenanlagen wird verwiesen.

Eine weitergehende Bepflanzung zwischen den Stellplätzen, als bisher vorgesehen, ist vor dem Hintergrund der unter den Stellplätzen geplanten Regenwasserrückhalte- und Reinigungseinrichtungen als problematisch anzusehen. Durch den Umfang der unterirdisch verlegten Leitungstrassen und Rückhalteeinrichtungen ist in diesem Fall von einem verstärkten Konflikt durch Wurzelschäden auszugehen.

Die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen erfolgt entsprechend den Vorgaben der Stadt Kitzingen. Eine Ablösung von Stellplätzen ist im vorliegenden Fall nicht vorgesehen und somit auch nicht Bestandteil des Planungsverfahrens.

Ebenso sind keine dauerhaften Stellplätze für LKW vorgesehen. Zur Anlieferung sind entsprechende Anlieferungsrampen vorgesehen. Die Lage und Ausgestaltung dieser Anlieferungsrampen waren aus den ausliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu entnehmen.

Ein dauerhaftes Abstellen von LKW innerhalb des Planungsbereiches oder dessen Umfeld, über die Anlieferungstätigkeiten hinaus, ist nicht vorgesehen.

**Ansteigende Überflutungsgefahr für Unterlieger**

Hier soll eine ca. 1,3 Hektar große Fläche versiegelt werden. Ist hier nicht zu befürchten, dass sich die Überflutungsgefahr im Fall von Starkregen-Ereignissen - wie zuletzt am 01.06.2024 geschehen - durch Ableitung des Oberflächenwassers von Grundstück und Gebäude für die Anlieger / Unterlieger am Repperndorfer Mühlbach erhöhen würde?

Hinzu käme Wasser, das von den Gebäuden oberhalb des geplanten Einkaufszentrums abläuft, welches bisher auf dem unversiegelten Grundstück abgebremst wird und dort zumindest teilweise versickern kann.

**Beschlussvorschlag:**

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt als Höherer Wasserrechtsbehörde, eine entsprechend ausreichend dimensionierte Rückhaltung von Oberflächenwässern festgesetzt. Durch die Rückhaltung wird ausgeschlossen, dass bei einem Starkregenereignis durch die Bebauung im Planungsbereich eine zusätzliche Einspeisung von Oberflächenwasser in den „Repperndorfer Mühlbach“ erfolgt als dies ohne die bauliche Maßnahme bei einem Starkregenereignis der Fall ist. Eine entsprechende bauliche Nutzung des Areals kann erst nach rechnerischer und technischer Prüfung durch die Höhere Wasserrechtsbehörde sowie nach Genehmigung durch die Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Kitzingen erfolgen. Somit ist nicht von einer Verschlechterung der bestehenden Situation im Hinblick auf die Hochwassergefährdung auszugehen.

### **Einwender Nr. 3**

---

Als Kitzinger Bürgerin möchte ich meine tiefen Bedenken gegen das geplante Einkaufszentrum in „Marshall Heights“ äußern. Die Innenstadt leidet bereits jetzt unter mangelnder Belegung und fehlenden Orten der Begegnung. Statt einen lebendigen Samstagsmarkt, Sitzgelegenheiten oder Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen, wird mit diesem Projekt die Kaufkraft weiter an den Stadtrand gezogen — und die Innenstadt noch mehr ausgeblutet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Sowohl die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, als auch das ergänzende Gutachten vom 12.06.2025 weisen nach, dass durch die vorliegende Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen anzunehmen sind. Das Gutachten vom 12.06.2025 ist der Begründung als Anlage 8 beigelegt. In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird der Standort vielmehr bereits als Maßnahme zur Versorgung der angrenzenden Wohnbaustrukturen und der Stadtrandgemeinden gewertet. Die Gestaltung der innerstädtischen Strukturen wie Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten in der Innenstadt ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und kann somit an dieser Stelle nicht behandelt werden.

Das geplante Zentrum ist kein „Nahversorger“, sondern ein autozentriertes Magnetprojekt, das den Verkehr auf der ohnehin überlasteten B8 weiter verschärft. Schon heute ist die Straße zu Stoßzeiten kaum passierbar; zusätzliche 4.600 Pkw-Bewegungen täglich werden die Situation unzumutbar machen. Gleichzeitig fehlen sichere Rad- und Fußwege — ein Rückschritt für die Verkehrswende und die Klimaziele Kitzingens.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit unzureichend an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Es besteht jedoch durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ eine Anbindung an den ÖPNV. Somit ist grundsätzlich eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Planungsbereiches anzustreben. Außerdem wird derzeit die Anbindung über eine neue Stadtbuslinie geprüft.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber dem Wohnquartier „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen.

Die genannten zusätzlichen Verkehrsbewegungen beziffern die anzunehmende Zahl der Fahrzeuge, die die Kreuzung, vordergründig im Hinblick auf die Einzelhandelseinrichtungen, zum Aus- oder Einbiegen nutzen. Ebenso geht der Gutachter davon aus, dass Teile der

angenommenen Verkehrszahlen nicht den Einzelhandelseinrichtungen, sondern durch Verkehrsverlagerung den Siedlungsstrukturen „Marshall Heights“ zuzuordnen sind.

Somit kann nicht pauschal von einer Verkehrszunahmen von 4600 Fahrzeugen am Tag ausgegangen werden. Ebenso ist davon auszugehen, dass durch die Verlagerung der Einzelhandelseinrichtungen von der Dagmar–Voßkühler–Straße in den Bereich „Marshall Heights“ eine entsprechende Reduzierung des Verkehrsaufkommens und insbesondere des Abbiegeverkehrs auf der Kreuzung „Repperndorfer Straße“ / „Dagmar-Voßkühler-Straße“ erfolgen wird. Somit ist nicht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, sondern überwiegend von einer Verlagerung bestehender Verkehrsströme auszugehen. Gleichzeitig ist eine Reduzierung des Kreuzungsverkehrs im Innenstadtbereich anzunehmen. Auf die Aussagen des Gutachtens des Büros T+T Verkehrsmanagement GmbH vom 29.04.2024 wird verwiesen.

Ich fordere Sie auf, die Planung zu überdenken: Statt monofunktionaler Großprojekte braucht Kitzingen eine Stärkung der Innenstadt, barrierefreie Mobilität und nachhaltige Konzepte, die alle Bürger\*innen einbeziehen — nicht nur Autofahrer\*innen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis und verweist auf seine vorausgegangene Beschlussfassung.

#### ***Einwender Nr. 4***

---

Ich beziehe mich auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“ mit 54. Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren gem. EAG-Bau mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Aus den folgenden Gründen habe ich große Bedenken gegen das Bauvorhaben:

1. Unabhängig davon, dass hier viel mehr als ein reiner „Nahversorger“ geplant ist: Im Kitzinger Einzelhandelskonzept von 2023 wurde festgeschrieben, dass ein „Nahversorger“ „vorhandene Betriebe nicht schädigen“ darf. Genau dies ist aber als Folge des Bauprojekts zu erwarten: Beim Bau eines randstädtischen Einkaufszentrums wird Kaufkraft und Publikumsverkehr von der Innenstadt abgezogen. In der Konsequenz wird das Ladensterben weiter gehen. => Ich ersuche die Stadt Kitzingen um Einhaltung des Einzelhandelkonzepts und Schutz des innerstädtischen, inhabergeführten Einzelhandels!

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Standort „Marshall Heights“ wurde bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, bewertet und auch in Verbindung mit einem verringerten Einzelhandelsbetrieb in der „Dagmar–Voßkühler–Straße“ als verträglich mit den bestehenden Einzelhandelsstrukturen, insbesondere im Innenstadtbereich, beurteilt. Gemäß diesem Gutachten sind keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich zu erwarten. Der überwiegende Anteil der geplanten Verkaufseinrichtungen ist gemäß den Beurteilungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kitzingen nicht zentrumsrelevant und besitzt somit gemäß Einzelhandelskonzept keine erheblichen

Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen. Dies wird auch durch das ergänzende Gutachten von Stadt + Handel vom 12.06.2025, das zusätzlich die Aufnahme des Non-Food-Discounters Action mit einer Mischung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten untersucht, wie folgt bestätigt:

*„In der Zusammenschau der Einordnung der bewertungsrelevanten Sortimente gegenüber den Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen sowie der Gesamtstadt Kitzingen wird deutlich, dass Action in den bewertungsrelevanten Sortimenten keine strukturprägende Wirkung erreichen wird. Zwar wird es durch Action – unter Berücksichtigung eines Worst Case-Ansatzes durch die jeweilige maximale Sortimentsausprägung und maximale Umsatzprognose zu einer Wettbewerbsintensivierung kommen, diese wird jedoch vorrangig nicht für den ZVB Innenstadtzentrum, sondern für die in deutlich intensiveren Wettbewerbsbeziehungen mit Action stehenden Angebotsstrukturen in den dezentralen Lagen von Kitzingen wirksam.*

*Somit sind grundsätzlich keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Action auf den ZVB Innenstadtzentrum zu erwarten.“*

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage 8 beigelegt. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist unter Punkt 1 zudem noch folgende Festsetzungen ergänzt worden: „Die im Sondergebiet zulässigen Betriebe dürfen nur Sortimente anbieten, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, nicht zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 13, Kapitel 4.3 Sortimentsliste). Spätere Fortschreibungen oder Änderungen des Einzelhandelskonzeptes bleiben unberücksichtigt. Abweichend davon sind im Rahmen der Nutzung „Non-Food- Discounter (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)“ zusätzlich Nutzungen zulässig, die zwar zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 13, Kapitel 4.3 Sortimentsliste), die aber keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben. Dies ist durch Vorlage eines Fachgutachtens nachzuweisen, welches die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bestehenden Handelsstrukturen berücksichtigt.“

2. Von der Ansiedlung eines „Action“-Markts, der beliebige innenstadtrelevante Sortimente zu Tiefstpreisen anbieten wird, ist abzusehen. Der Passus „innenstadtrelevante Sortimente“ sollte wieder aufgenommen werden! Siehe Sortimentsliste im Kitzinger Einzelhandelskonzept von 2023; S. 103.

### **Beschlussvorschlag:**

Bezüglich der Ansiedlung eines Non-Food-Discounters wurde ein ergänzendes Gutachten vom 12.06.2025 durch einen unabhängigen Gutachter erarbeitet und als Anlage 8 der Begründung beigelegt. Das Gutachten kam, wie in der voranstehenden Beschlussfassung beschrieben, zu dem Ergebnis, dass hier ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich zu erwarten sind. Die Sortimentsliste ist in den Festsetzungen unter Punkt 1 aufgenommen worden. Folgende Festsetzung wurde formuliert: „Die im Sondergebiet zulässigen Betriebe dürfen nur Sortimente anbieten, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, nicht zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 13, Kapitel 4.3 Sortimentsliste). Spätere Fortschreibungen oder Änderungen des Einzelhandelskonzeptes bleiben unberücksichtigt. Abweichend davon sind im Rahmen der Nutzung „Non-Food-

Discounter (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)“ zusätzlich Nutzungen zulässig, die zwar zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 13, Kapitel 4.3 Sortimentsliste), die aber keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben. Dies ist durch Vorlage eines Fachgutachtens nachzuweisen, welches die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bestehenden Handelsstrukturen berücksichtigt.“ Demnach muss bei einer zukünftigen Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsunternehmen aus dem Non-Food-Segment, eine entsprechende Beurteilung der Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen erfolgen und der gutachterliche Nachweis erbracht werden, dass negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich nicht zu erwarten sind.

3. Hat Kitzingen nicht bereits ein erhebliches Überangebot an Lebensmitteleinzelhandel? => Ich bitte um Bemühung des Handelsverbands, und Darlegung der Zahlen, wie viele Menschen der bereits vorhandene Einzelhandel in Kitzingen schon heute versorgen könnte.

**Beschlussvorschlag:**

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, sieht die Notwendigkeit der verbesserten Versorgung des Siedlungsbereiches „Marshall Heights“ sowie der Stadtrandgemeinden in nordwestlicher Richtung. Selbst bei einer Beibehaltung des Standortes „Dagmar-Voßkühler-Straße“ und der Umsetzung der Einzelhandelsprojektes „Marshall Heights“ ist gemäß den Erhebungen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, nicht von einer Überversorgung auszugehen. Auf die entsprechenden Zahlen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird verwiesen. Ebenso wird auf die Stellungnahme des Handelsverbandes und die daraus resultierenden Beschlussfassung verwiesen.

4. REWE und ALDI werden ihren Standort verlagern, obwohl beide Märkte aktuell deutlich besser integriert sind. Gibt es ein Nutzungskonzept für die dann freiwerdenden Immobilien? Steht hier ein Abriss im Raum? Die Gebäude wurden gerade einmal 20 Jahre genutzt. Besonders nachhaltig erscheint das nicht. => Wäre es nicht nachhaltiger, Supermarkt und Discounter an Ort und Stelle zu belassen? An dieser Stelle sei auch auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Kitzingen verwiesen, dem dieses Bauvorhaben konträr entgegensteht.

**Beschlussvorschlag:**

Die Aufgabe des Standortes „Dagmar-Voßkühler-Straße“ ist eine betriebswirtschaftliche Entscheidung der dort ansässigen Einzelhandelsunternehmen. Hierauf besitzt die Stadt Kitzingen keine Einflussmöglichkeiten. Die Folgenutzung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und kann daher an dieser Stelle nicht abschließend behandelt werden. Diesbezüglich wurden durch die Stadt Kitzingen jedoch bereits Überlegungen angestellt.

Bezüglich der Handlungsfelder Strom und Wärme entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des integrierten Klimaschutzkonzeptes durch die Vorgabe der Umsetzung von Photovoltaik und Solarnutzung auf der Dachfläche und der beabsichtigten Beheizung durch Wärmepumpen.

Bezüglich des Handlungsfeldes Mobilität stellt das Klimaschutzkonzept fest, dass die Anbindung des ÖPNV erfolgen soll.

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit nur über die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ an das ÖPNV-Netz angebunden. Diesbezüglich prüft die Stadt derzeit die Einführung einer Stadtbuslinie.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen.

Somit ist ein konkreter Widerspruch zum Klimaschutzkonzept der Stadt Kitzingen nicht zu erkennen.

5. Es erschließt sich mir nicht, weshalb man den einen („Marshall Heights“) einen „Nahversorger“ gibt, indem man ihn den anderen (Muldenweggebiet und angrenzende Wohngebiete) wegnimmt. Wie wird dann in den betroffenen Wohngebieten zukünftig die Nahversorgung sichergestellt? Vgl. Erreichbarkeitskarte Einzelhandelskonzept Kitzingen, S. 87. => Ich würde gerne erfahren, wie viele Menschen von dieser Verschlechterung betroffen sind und zukünftig weitere Wege in Kauf nehmen müssen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aufgabe des Standortes Dagmar-Voßkühler-Straße ist eine betriebswirtschaftliche Entscheidung der dort ansässigen Einzelhandelsunternehmen. Hierauf hat die Stadt Kitzingen keinen Einfluss. Weiterhin wird auf den Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 den Standort Marshall Heights zu entwickeln verwiesen.

Die gewählte Standortentwicklung entspricht dem Leitziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, eine wohnortnahe Nahversorgung dauerhaft zu sichern und zu optimieren. Durch die Ansiedlung wird die Grundversorgung insbesondere für die Bewohner des Quartiers Marshall Heights und Repperndorf mit seiner hohen Bevölkerungsdichte deutlich verbessert. Auch wenn hierdurch nicht für alle Einwohner eine gleichermaßen optimale Erreichbarkeit gewährleistet werden kann, wird insgesamt eine bedarfsgerechte und räumlich ausgewogene Versorgung im Stadtgebiet gestärkt.

6. Die Erreichbarkeit ihres „Nahversorgers“ wird sich für Tausende Menschen erheblich verschlechtern. Statt fußläufiger Erreichbarkeit ist man zukünftig auf den Pkw angewiesen. Insbesondere ältere Menschen, Personen mit Mobilitätseinschränkungen, ohne Pkw und

Führerschein haben das Nachsehen. Laut Zensus wohnen gerade im Muldenweggebiet besonders viele ältere Menschen. => Vielleicht könnte man einen Zubringerbus fahren lassen und einen Pendelverkehr einrichten?

### **Beschlussvorschlag:**

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit nur über die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ eine Anbindung an den ÖPNV angebunden. Diesbezüglich prüft die Stadt derzeit die Einführung einer Stadtbuslinie.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen sowie dem Gemeindeteil Repperndorf (ca. 700 Einwohner) angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen.

7. Ich bin gegen eine zusätzliche Ampel auf der B8! Schon heute staut sich der Verkehr zu Stoßzeiten massiv. Nun sollen pro Tag mindestens zusätzliche 4.600 Pkw Bewegungen noch dazu kommen. Es gibt keine Umfahrungsmöglichkeit. Ein Verkehrschaos ist zu erwarten. => Wurden wirklich alle Alternativen zur Ampel und zum Standort geprüft?

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gutachter geht davon aus, dass Teile der angenommenen Verkehrszahlen nicht den Einzelhandelseinrichtungen, sondern durch Verkehrsverlagerung den Siedlungsstrukturen Marshall Heights zuzuordnen sind. Somit kann nicht pauschal von einer Verkehrszunahmen von 4600 Fahrzeugen am Tag ausgegangen werden.

Die Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Lichtsignalanlage auf den Verkehrsfluss der B 8 werden zur Kenntnis genommen.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens umfassend untersucht. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der bestehende Knotenpunkt B 8 / Levi-Strauss-Straße bereits im Prognosenullfall 2035, also ohne Realisierung des Nahversorgungszentrums, keine ausreichende Leistungsfähigkeit mehr aufweist (Qualitätsstufe E). Durch das geplante Vorhaben würde sich die Verkehrsqualität bei Beibehaltung der bestehenden Verkehrsregelung weiter verschlechtern (Qualitätsstufe F). Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage verbessert den Verkehrsablauf hingegen maßgeblich auf die Qualitätsstufe D und stellt damit die leistungsfähigste und verkehrstechnisch sinnvollste Lösung dar.

Das Verkehrsgutachten hat hierzu mehrere Ausbauvarianten untersucht. Für die Umsetzung wird der empfohlene Planfall 3 gewählt, der zusätzlich eine Rechtsabbiegespur von der B 8 in die Levi-Strauss-Straße vorsieht. Dadurch wird insbesondere der Verkehrsfluss auf der B 8 in Fahrtrichtung Kitzingen verbessert und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes weiter erhöht.

Die im Gutachten durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweise berücksichtigen dabei bereits die prognostizierten Verkehrsbelastungen einschließlich des durch das Nahversorgungszentrum entstehenden Zusatzverkehrs in der maßgebenden Abendspitzenstunde. Hinweise auf unvertretbare Rückstaus oder eine unzureichende Leistungsfähigkeit ergeben sich daraus nicht.

Darüber hinaus verbessert die Signalisierung die Anbindung des Quartiers „Marshall Heights“ erheblich. Der bestehende Knotenpunkt ist insbesondere für Linksabbieger und Ausfahrende aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der B 8 nur eingeschränkt nutzbar, wodurch der Verkehr derzeit überwiegend über die innerörtlichen Knotenpunkte Levi-Strauss-Straße / Repperndorfer Straße sowie Gabelsberger Straße / Repperndorfer Straße abgewickelt wird. Mit der leistungsfähigen Anbindung an die B 8 ist eine Verlagerung dieser Verkehre auf den signalisierten Knotenpunkt zu erwarten, wodurch innerstädtische Verkehrsbelastungen reduziert werden können. Die Befürchtung einer Zunahme von Ausweichverkehren sowie einer erheblichen Verschlechterung des Verkehrsablaufs wird durch die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens nicht bestätigt. Die Planung trägt vielmehr zu einer geordneten und leistungsfähigen Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt B 8 / Levi-Strauss-Straße bei.

8. Im Stadtteil „Marshall Heights“ gibt es ein ungenutztes Gebäude mit ca. 1.200 qm ausbaufähiger Fläche - mit Anbindung an die B8. Dieses Gebäude wurde von den U.S. Amerikanern als Supermarkt errichtet und genutzt. Nach Rücksprache mit dem Handelsverband wäre das Gebäude für Discounter wie Norma oder Penny durchaus nutzbar. => Dies erscheint doch als sinnvolle und wesentlich nachhaltigere Alternative für einen Nahversorger im Stadtteil „Marshall Heights“!

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Nachnutzung bestehender Gebäude ist grundsätzlich zu begrüßen. Für eine Ansiedlung eines Nahversorgers ist der Vorhabenträger jedoch auf die Ansiedlungsbereitschaft eines geeigneten Betreibers sowie die Verfügbarkeit des Standortes, der sich in Privatbesitz befinden, angewiesen.

Der Stadtrat verweist zudem auf den Beschluss vom 29.07.2021 den Vorhabenstandort Marshall Heights zu entwickeln

Mit der vorliegenden Planung wird dem Leitziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Sicherung und Optimierung der wohnortnahen Nahversorgung Rechnung getragen. Der gewählte Standort ermöglicht eine Verbesserung der Versorgung insbesondere für den Stadtteil Marshall Heights und den Gemeindeteil Repperndorf. An der Planung wird daher festgehalten.

#### **Einwender Nr. 5**

---

An der B8, am Stadteingang von Kitzingen soll ein neues Einkaufszentrum entstehen. Dafür sollen größere Flächen bebaut / versiegelt werden. Die Dokumente zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 liegen aktuell aus. Ich wohne im Gebäude Kitzingen, [REDACTED]. Dieses Gebäude gehört zu einer größeren Wohnanlage. Die Wohnanlage grenzt direkt an den

Repperndorfer Mühlbach an. Sie wurde bei dem Starkregenereignis am 1.6.2024 massiv überflutet:

- Die Tiefgarage, die Keller und große Teile des Grundstücks standen unter Wasser. (In meinem Keller stand der Schlamm etwa 1,60 m hoch.)
- In eine Erdgeschosswohnung drang das Wasser über die Terrassentür in die Wohnung ein und hat dort Parkett, Estrich etc. zerstört. (Wenn das Wasser etwa 5 cm höher gestanden hätte, wären weitere Erdgeschosswohnungen in der Wohnanlage überflutet worden.)
- An der Wohnanlage (Mehrfamilienhäuser) entstand ein Sachschaden zwischen 200.000 und 300.000 €.
- Hinzu kamen Schäden durch zerstörte Autos (die auf dem Grundstück bzw. in der Tiefgarage geparkt waren) und an zerstörtem Hausrat (der in den Kellern lagerte).
- Zum Glück kamen keine Menschen zu Schaden. (Etwa durch Stromschläge durch Elektro-Anlagen in den überfluteten Gebäuden.) Lokale Situation hinsichtlich Sturzflutrisiken:
- In diesem Bereich (Gelände von Firma Wirth bzw. REWE) fließen Repperndorfer Mühlbach und Buchbrunner Flutgraben zusammen. Zusätzlich fließt Wasser von versiegelten Flächen auf dem Eselsberg, von versiegelten Flächen auf dem Hügel, auf dem das Krankenhaus liegt, (über die Keltenstr.), sowie Wasser aus dem äußeren Teil der Buchbrunner Str. in diesen Bereich. (Siehe markierte Stelle im beigefügten Ausschnitt aus der Straßenkarte.)
- Wasser bzw. Schlamm konnten am 1.6.2024 nicht ungehindert abfließen: Weil sich auf dem Gelände der Firma Wirth Treibgut verfangen hatte und einen Damm bildete, der dort die Wasser- bzw. Schlamm-Massen zurückstaute. Und weil die Kapazität des unterirdischen Wasserablaufs, der gegenüber der Florian-Geyer-Halle beginnt, erschöpft war, und sich dort Wasser bzw. Schlamm vor dem Eingang in die unterirdische Kanalisation zurückgestaut haben. (Das beigefügte Foto entstand am 2.6.2024. Es ist fotografiert von der Brücke gegenüber der Florian-Geyer-Halle. An dem hellen Schmutzrand (getrockneter Schlamm) im Maschendrahtzaun auf der Mauerkrone der Fassung des Bachbettes ist zu erkennen, wie hoch hier Wasser / Schlamm standen.)
- Am 1.6.2024 wurden zahlreiche Anlieger des Repperndorfer Mühlbachs überflutet: in Repperndorfer Str., Florian-Geyer-Weg, Buchbrunner Str., Muldenweg, Alemannenstr. Auch der Kindergarten in der Alemannenstr.
- Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 werden meines Erachtens die Interessen der Anlieger / Unterlieger am Repperndorfer Mühlbach bzw. in seinem Überflutungsbereich nicht ausreichend berücksichtigt: Erhöhung von Überflutungsrisiken im Fall von Starkregen-Ereignissen oder rascher Schneeschmelze. Rechenbeispiel: Wenn man 3.000 m<sup>2</sup> versiegelt Fläche zugrunde legt und 100 Liter / m<sup>2</sup> Starkregen (wie am 1.6.2024), ergibt dies in Summe 300.000 Liter Niederschlagswasser, die irgendwohin fließen müssen. (Hinzu käme Wasser, das von Grundstücken in Marshall Hights oberhalb des geplanten Einkaufszentrums abläuft, welches jetzt auf dem unversiegelten Grundstück (Wiese, Büsche) abgebremst wird und ggf. dort teilweise versickern kann.) Dieses zusätzliche Wasser wäre am 1.6.2024 rasch in die Bereiche geflossen, die am 1.6.2024 überflutet wurden. Und hätte dort die Überflutung weiter verstärkt. Ich habe daher große Bedenken gegen Bauvorhaben, welche in dem im Bebauungsplan beschriebenen Bereich zu Flächenversiegelung und Ableitung von Oberflächenwasser in den Repperndorfer Mühlbach führen.

- Wie dem Bau des geplanten Einkaufszentrums.
- Sowie dem Bau der dafür erforderlichen Parkplätze, Zufahrtstraßen etc. und der erforderlichen Anpassungen an der B8 (z.B. zusätzliche Abbiegespuren, zusätzliche Wege für Fußgänger und Radfahrer, um zu dem Einkaufszentrum zu gelangen.)

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass im Rahmen des Bebauungsplanes bereits eine entsprechende Erschließungsplanung erfolgte, die unter anderem sicherstellt, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Planungsbereiches zurückgehalten wird und in den Talraum des „Repperndorfer Mühlbaches“ bei einem Starkregenereignis nicht mehr Wasser abfließt als dies in der derzeitigen unbebauten Situation erfolgt. Die Berechnung des erforderlichen Oberflächenwasserrückhaltebedarfs erfolgte in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt als Oberen Wasserrechtsbehörde. Eine bauliche Umsetzung der Maßnahmen ist zwingend an die Genehmigung durch die zuständige Wasserrechtsbehörde gebunden, die ein besonderes Augenmerk auf die Hochwassersituation im Bereich des „Repperndorfer Mühlbaches“ in Zusammenhang mit dem Zusammenfluss des Gewässers mit dem „Buchbrunner Flutgraben“ und im weiteren Verlauf mit dem „Eherieder Mühlbach“. Dies wird sowohl im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes thematisiert. Die bebauten Flächen oberhalb des vorliegenden Sondergebietes sind derzeit an das bestehende Kanalnetz angeschlossen und entwässern ihr Oberflächenwasser derzeit bereits in den „Repperndorfer Mühlbach“ diese Leitung soll ebenfalls in das Rückhaltesystem eingebunden werden. Die Planung der vorgesehenen unterirdischen Rückhalteeinrichtung war als Teil der Vorhaben- und Erschließungsplanung im Rahmen der Auslegung einsehbar. Durch die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes ist nicht von einer verschärften Treibgutdrift oder einer Erhöhung der Verkläungsgefahr von Gewässerverrohrungen im Rahmen von Starkregenereignissen auszugehen.

Auch bei einem erheblichen Starkregenereignis ist nicht davon auszugehen, dass aus dem Gebiet heraus Gegenstände durch abfließendes Oberflächenwasser mitgerissen und in den Strömungsbereich des Repperndorfer Mühlbaches gelangen und dort im weiteren Verlauf zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Grabenverrohrungen und somit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses führen könnte.

Somit ist auch nicht von einer Verschärfung der Situation auszugehen. Grundsätzlich ist es jedoch sinnvoll das Gewässerumfeld regelmäßig von Totholz oder Kunststoffabfällen, die derartige Ereignisse begünstigen, zu befreien. Dies ist jedoch nicht Aufgabe oder Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und kann somit an dieser Stelle nicht abschließend behandelt werden. Vor dem Hintergrund der Größe des Einzugsgebietes des gesamten für die Hochwassersituation relevanten Gewässersystems und unter Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplanes zwingend vorgegebenen Rückhaltemaßnahmen ist nicht von einer Verschärfung der Hochwassersituation durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche auszugehen.

### **Einwender Nr. 6**

Wir, mein Mann, und ich sind gegen dieses Einkaufszentrum. Wir könnten nicht mehr zu Fuß einkaufen gehen. Außerdem bringt es sicher große Probleme mit dem B 8 Verkehr mit sich. Ganz zu schweigen wegen des Überflutungsrisikos.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verlagerung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen basieren auf dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 den Standort zu entwickeln sowie auf der wirtschaftlichen Grundsatzentscheidung der Einzelhandelsunternehmen, wonach der Standort „Dagmar-Voßkühler-Straße“ nach Einschätzung der Unternehmen offensichtlich nicht zukunftsfähig ist. Hierzu wird auch auf die Aussage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen des Gutachterbüros Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, verwiesen das unter anderem die Situation des Standortes „Dagmar-Voßkühler-Straße“ beurteilt.

Die Problematik der Anpassung der Verkehrssituation ist bekannt und wurde im Rahmen der Verkehrsplanung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und die anzunehmenden Auswirkungen durch die Verlagerung bestehender Verkehrsströme wird verwiesen.

Bezüglich des Überflutungsrisikos wird auf das in der Planung zwingend vorgesehene unterirdische Rückhaltebauwerk verwiesen.

Somit wird, in Zusammenarbeit mit der höheren Wasserrechtsbehörde, sichergestellt dass nach Umsetzung der Baumaßnahmen im Rahmen eines Starkregenereignisses nicht mehr Oberflächenwasser in den „Repperndorfer Mühlbach“ eingeleitet wird als dies derzeit der Fall ist. Somit ist nicht von einer Verschärfung der Hochwassergefährdungssituation über das derzeitige Maß hinaus auszugehen. Eine grundlegende Verbesserung der Situation ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und kann somit an dieser Stelle nicht behandelt werden. Dies bedarf einer entsprechend großräumigen Betrachtung der jeweiligen Gewässereinzugsgebiete. Daher verweist der Stadtrat auf das derzeit in Aufstellung befindliche Oberflächenwasserrückhaltekonzept der Stadt Kitzingen.

### **Einwender Nr. 7**

---

Hinweise bzgl. Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“,

1. die Verkehrserzeugungsrechnung beruht auf 4650m<sup>2</sup> VKF, der B-Plan lässt jedoch bis zu 6000m<sup>2</sup> VKF zu. Warum wurde hier ein niedrigerer Ansatz gewählt bzw. wie geht man mit den ggf. deutlich höheren nicht gutachterlich geprüften Verkehren einer möglichen Entwicklung von 6000m<sup>2</sup> VKF um? Entweder sollte das Verkehrsgutachten bei der Verkehrserzeugungsrechnung die maximale Verkaufsfläche als maximales Entwicklungsszenario prüfen oder umgekehrt die max. Verkaufsfläche entsprechend des Gutachtens im B-Plan begrenzt werden.
2. Wie verteilen sich die übrigen 15% der Besucherverkehre auf Fahrrad, Fuß und ÖPNV? Wie erreichen diese das Nahversorgungszentrum?

### **Beschlussvorschlag:**

Das Verkehrsgutachten berücksichtigt lediglich den Zufahrtsverkehr auf der Bundesstraße 8 in die Sondergebietsfläche bzw. in den Siedlungs- und Entwicklungsbereich „Marshall Heights“. Gemäß dem Gutachter sind dieser Zufahrt ca. 4650 m<sup>2</sup> der Einkaufsfläche zuzuordnen. Der restliche Anteil der Verkaufsfläche ist gemäß Gutachtender der zweiten, im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigte Zufahrt zuzuordnen, die sich am südöstlichen Rand des

Planungsbereiches befindet und direkt an die „Levi-Strauß-Straße“ anschließt. Diese bildet die direkte Anbindung der bestehenden Wohnstrukturen des Quartiers „Marshall Heights“ an die Sondergebietsfläche. Über diesen Anschluss erfolgt auch eine direkte Anbindung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs aus diesen bestehenden Siedlungsstrukturen „Marshall Heights“. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen.

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit nur durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ an den ÖPNV angebunden. Die Stadt prüft derzeit die Einführung einer Stadtbuslinie, mit der das Gebiet besser angeschlossen werden kann.

3. Welche Bedarfe an Stellplätzen für Kfz, Lkw (aus dem Lieferverkehr) und Fahrräder sind zu erwarten und wie werden diese abgedeckt, insbesondere im Tagesgang?

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bedarf an Stellplätzen bemisst sich vorrangig an den Vorgaben der Bayerischen Garagen- und Stellplatzsatzung die eine Bereitstellung von Stellplätzen entsprechend der Verkaufsflächen vorgibt. Für die anliefernden LKW sind entsprechenden Laderampen vorgesehen. Deren Lage war aus den im Rahmen der Beteiligung ausliegenden Planunterlagen zu entnehmen. Separate Dauerstellplätze für LKW sind nicht vorgesehen da diese nach der Ladetätigkeiten das Areal wieder unverzüglich verlassen. Ebenso waren in den Unterlagen die Bereiche für die Fahrradstellplätze dargestellt und einsehbar. Die Anzahl der zu erstellenden Fahrradstellplätze bemisst sich nach den Vorgaben der Satzung der Stadt Kitzingen und wird im Rahme der Planung berücksichtigt.

4. Der Leistungsfähigkeitsnachweis des Fuß-, Radverkehrs sowie der Buslinien (8312, 8301, 8310) wurde nicht geführt. Gemäß aktueller FGSV-Richtlinien (E-Klima 22) sollten jedoch im Neubau diese Verkehrsteilnehmenden nach HBS mindestens eine QSV von C erreichen. Zudem sollte sich die Leistungsfähigkeit von ÖPNV im Zuge der Neuentwicklung nicht verschlechtern. Die entsprechenden Nachweise fehlen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Textbeitrag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) spricht grundsätzlich nur Empfehlungen aus. Eine Richtlinienfunktion ist nicht gegeben. Eine Nachweispflicht ist damit ebenfalls nicht verbunden.

Der Nachweis nach HBS 2015 wurde im Rahmen des verkehrstechnischen Gutachtens der T+T Verkehrsmanagement vom 29.04.2024 geführt, die als Anlage Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist und im Rahmen der Auslegung eingesehen werden konnte. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die bisherige vorfahrtsrechtlich geregelte Einmündung, unabhängig von der Verwirklichung der Einzelhandelseinrichtung, eine ungenügende Verkehrsqualität (QSV E) aufweist. Durch die Maßnahme wird die bisherige Situation gemäß Gutachter maßgeblich verbessert (QSV D). Eine Aufwertung auf das nächsthöherer Qualitätsniveau (QSV C) ist nicht zwingend Grundlage der Umsetzung und ist auch durch die einschlägigen rechtlichen Vorgaben nicht gefordert. Auf Grund des Verkehrsgutachtens wurde der für die Einstufung QSV D

relevante Einmündungsarm der Levi-Strauß-Straße, auf Empfehlung des Gutachters, gegenüber den für das Verkehrsgutachten herangezogenen Planungsentwurf, durch eine zusätzliche Aufspaltung der Abbiegestreifen verbessert. Hierdurch kann der für die Einschätzung (QSV D) relevante angenommene Rückstau in die „Levi-Strauß-Straße“ deutlich reduziert werden.

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit nur durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ an den ÖPNV angebunden. Die Stadt prüft derzeit die Einführung einer Stadtbuslinie, mit der das Gebiet angeschlossen werden kann.

5. Die Fußgängerführung von ndl. B8 auf die Seite des Einkaufszentrums ist verkehrsunsicher: warum wird dem Fuß- und Radverkehr nicht eine Querung in einem Zug ermöglicht, sondern eine Führung über den zusätzlichen Rechtsabbieger (B8 in Ri Stadt). Wie kommen Fußgänger nach erfolgreicher Querung der B8 zum Einzelhandel? Warum wird keine Querung auf der Seite des Einzelhandelszentrum (auf der anderen Seite der Einmündung) ermöglicht? Ist bei der kurzen Wegstrecke von der Kreuzung B8 bis zur Zufahrt Einzelhandelszentrum ohne zusätzliche sichere Wegquerung nicht für querende Fußgänger überhaupt ein verkehrssicherer Zugang zu den Geschäften möglich, insbesondere da die Wegstrecke zwischen B8- Knotenpunkt und Zufahrt Einzelhandelszentrum sehr kurz, nicht signalisiert und auch sonst mit keiner Querungshilfe ausgestattet ist?

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Verlegung der Fußwegquerung wurde im Rahmen der Knotenpunktplanung geprüft. Die Querung eines Rechtsabbiegerstreifens, sei es der Abbiegestreifen aus der Bundesstraße heraus oder des Rechtsabbiegerstreifens aus der Levi-Strauß-Straße, ist in beiden Fällen erforderlich. Eine Verschiebung auf die südöstliche Seite der Querung hätte zur Folge, dass die Grünphase für den Geradeausverkehr deutlich, zu Gunsten der Rechtsabbiegerphase aus dem Gebiet heraus reduziert werden müsste, was den Verkehrsfluss auf der B 8 in Richtung Kitzingen beeinträchtigt.

Da für den Querungsbereich des Rechtsabbiegerstreifens, ausgehend von der Bundesstraße, ebenfalls eine Verknüpfung mit der Ampelschaltung vorgesehen ist kann hier nicht von einer Gefährdung des Rad- und Fußgängerverkehrs ausgegangen werden. Die Querung der „Levi-Strauß-Straße“ als städtische Straße ist vor dem Hintergrund der auch nach dem Ausbau im Rahmen des Verkehrsgutachtens eher als gering geschätzten Verkehrsbelastung und unter Berücksichtigung der hier bereits vorliegenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, als nicht übermäßig gefahrenbelastet zu bezeichnen. Somit sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich, die eine Querung der städtischen Straße erleichtern.

6. Gemäß des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes (2023) sollten Nahversorger „städtebaulich integriert“, „ins ÖPNV Netz eingebunden sein und Nahversorgung sollte räumlich „fußläufigen Nahbereich“ abdecken, also den Einkauf zu Fuß ermöglichen, zudem vorhandene Betriebe nicht schädigen. Wie ist in diesem Kontext damit umzugehen, dass voraussichtlich die Händler REWE und ALDI nicht zusätzlich einen Standort eröffnen, sondern lediglich umziehen, wodurch der deutlich besser integrierte heutige Standort leer fällt? Wie wird zukünftig die Nahversorgung sichergestellt? (Vgl. Erreichbarkeitskarte Einzelhandelskonzept KT S. 87)

### **Beschlussvorschlag:**

Die Aufgabe des derzeitigen Standortes der Einkaufseinrichtungen basiert auf der Entscheidung der dortigen Einzelhandelsunternehmen, diese Standorte aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufzugeben. Somit ist, unabhängig von der Ausweisung der Sondergebietsflächen, ein Wegfall der bisherigen Einkaufsmöglichkeiten anzunehmen. Hierauf besitzt die Stadt Kitzingen keine Einflussmöglichkeit. Ferner wird auf den Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 den Standort Marshall Heights zu entwickeln verwiesen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Kitzingen sieht ursprünglich neben der Neuansiedlung des Einzelhandelsstandortes „Marshall Heights“ den Erhalt des bestehenden Einzelhandelsstandortes in der „Dagmar-Voßkühler-Straße“ vor. Durch die Entscheidung der Einzelhandelsunternehmen ist ein Erhalt dieses Standortes, unabhängig von einer Ausweisung der Sondergebietsfläche, nach aktuellem Stand nicht anzunehmen. Die fußläufige Anbindung des Einzelhandelszentrum an die bestehenden Wohnbaustrukturen „Marshall Heights“ erfolgt über die Verknüpfung mit der Fußwegerschließung an die „Levi-Strauß-Straße“ am südöstlichen Rand des Planungsgebietes. Die hier bestehenden Straßen und Fußwege sind ausreichend dimensioniert und ausgebaut, um ein problemloses und ungefährdetes Erreichen der Einzelhandelseinrichtungen durch Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit nur unzureichend an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Es besteht jedoch durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ eine Anbindung an den ÖPNV. Grundsätzlich ist eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Planungsbereiches anzustreben. Dies kann jedoch auf der Ebene des vorliegenden räumlich begrenzten Bebauungsplanes nicht erbracht werden.

Wie passt ein MIV-Anteil von 85% zu den Zielen bzgl. Klimaschutz und Verkehr der Stadt Kitzingen? Verabschiedet sich die Stadt Kitzingen mit dieser Planung von den eigenen Zielen (vgl. auch Klimaschutzkonzept der Stadt Kitzingen aus 2012). Strebt die Stadt Kitzingen mit solchen Planungen eine Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs zu Ungunsten von Fahrrad und ÖPNV an?

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von 85 % ist der Tatsache geschuldet, dass bisher für das gesamte Areal „Marshall Heights“ kein Konzept für eine Anbindung an eine geregelte ÖPNV-Verbindung besteht.

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit nur über die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ an den ÖPNV angebunden. Die Stadt prüft derzeit die Einführung einer Stadtbuslinie, um das Gebiet besser anzubinden.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht.

Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen.

8. Wie sollen die Geschäfte fußläufig erreicht werden können? Sind die Geschäfte bei aktueller Planung barrierefrei erreichbar, insbesondere bzgl. Steigungen und Gefälle, aber auch Querungsmöglichkeiten, Leitsysteme etc.?

**Beschlussvorschlag:**

Wie bereits erläutert ist eine vordergründige Anbindung des rad- fußläufigen Verkehrs an die „Levi-Strauß-Straße“ am südöstlichen Rand der Sondergebietsfläche vorgesehen. Hier besteht eine direkte Anbindung ans die bestehenden straßenbegleitenden Fußwegstrukturen innerhalb des Entwicklungsareals „Marshall Heights“. Die Anbindung an das bestehende innerstädtische Erschließungsstraßennetz ermöglicht gleichzeitig eine gute Radanbindung. Durch die moderaten Steigungen innerhalb des Siedlungsbereiches bzw. des umgebenden Geschosswohnungsbaus ist eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad / Lastenrad gegeben. Hierzu sind keine Querungen oder Leitsysteme erforderlich. Bezüglich der Anbindung des geplanten Radweges am nördlichen Rand des Bebauungsplanes wird auf die vorausgegangen Beschlusssfassungen verwiesen.

9. Die Planung am Rande Kitzingens ermöglicht fast ausschließlich den Einkauf mit dem Kfz und entspricht typisch Planungen wie in der autogerechten Stadt der 1970er (vgl. in KT z.B. Nahversorgung am Dreistock). Warum strebt die Stadt Kitzingen nicht eine (nachhaltige) Nachverdichtung/Modernisierung vorhandener Nahversorgungszentren an?

**Beschlussvorschlag:**

Die Aufgabe des derzeitigen Standortes der Einkaufseinrichtungen basiert auf der Entscheidung der bisher in der „Dagmar-Voßkühler-Straße“ bestehenden Einzelhandelsunternehmen, diese Standorte aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufzugeben. Hierauf besitzt die Stadt Kitzingen keine Einflussmöglichkeit.

Der Einzelhandelsstandort „Marshall Heights“ ist bereits Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, und entspricht somit grundsätzlich den definierten Vorstellungen der Stadt Kitzingen zur Versorgung der Einwohner insbesondere im Umfeld des derzeit entwickelten Siedlungsbereiches „Marshall Heights“. Auf den Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 diesen Standort zu entwickeln wird verwiesen.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des

Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen.

10. Wieso sind die PKW-Stellplätze nicht entweder mit PV-überdacht oder mit Baumscheiben zumindest teilweise verschattet und begrünt?

**Beschlussvorschlag:**

Eine Überdachung mit PV- Modulen ist zwar aktuell nicht vorgesehen aber baurechtlich möglich. In diesem Zusammenhang wird auch auf die diesbezüglichen zwingenden Festsetzungen zu Solarmodulen und Photovoltaikanalgen im Bebauungsplan verwiesen.

Eine Bepflanzung mit Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen ist aufgrund der unter den Parkplätzen vorgesehenen Oberflächenwasserrückhalteeinrichtungen aus Gründen des Wurzelschutzes und der technischen Funktionsfähigkeit nicht sinnvoll umsetzbar. Auf eine verstärkte Baumpflanzung in diesem Bereich wird daher verzichtet. Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Minderung der klimatischen Auswirkungen sind jedoch teilweise eine Fassadenbegrünung sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen vorgesehen.

11. Wie viele Fahrradstellplätze sind vorgesehen? Laut Erläuterungsbericht werden sich die ansässigen Geschäfte aus Eigeninteresse um ausreichend Stellplätze bemühen. Die Erfahrung anderer Projekte auch aus dem Landkreis lehrt, dass zwar häufig ausreichend Kfz-Stellplätze, nicht aber sichere Fahrradstellplätze hergestellt werden. Zudem scheint die Möglichkeit einer Ablösung (100€ gemäß Satzung KT 2012) deutlich zu günstig. Ist nicht anzunehmen, dass Fahrradstellplätze „hinten runter fallen“ und damit der Besuch mit dem Fahrrad noch unattraktiver wird, als durch den Standort eh schon? Sollten nicht an allen Eingängen sichere, komfortable Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden müssen? Falls doch Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden, wie ist sicher gestellt, dass diese in ausreichender Anzahl, diebstahlsicher und nach Möglichkeit ausreichend komfortabel (Zugänglichkeit, Wetterschutz, Lage) hergestellt werden? Wieviele Fahrräder sind am Standort maximal gleichzeitig zu erwarten?

**Beschlussvorschlag:**

In dem im Rahmen der Auslegung einsehbaren Vorhabens- und Erschließungsplanes waren die geplanten Stellplatzbereiche für Fahrräder einsehbar. Für die Bereitstellung von Stellplätzen gibt die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung rechtliche Mindestgrenzen vor. Dies ist für Fahrräder nicht gegeben. Eine genaue Erhebung bezüglich der Frequentierung mit Fahrrädern liegt nicht vor. Die Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze bemisst sich aus der diesbezüglichen Satzung der Stadt Kitzingen. Die konkrete Anzahl sowie die Ausgestaltung der Fahrradstellplätze sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und werden somit im nachgelagerten

Baugenehmigungsverfahren nach den geltenden rechtlichen Vorgaben nachgewiesen. Unabhängig davon ist vorgesehen, Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl und in funktionaler Zuordnung zu den Eingangsbereichen herzustellen, um eine attraktive Erreichbarkeit des Nahversorgers mit dem Fahrrad sicherzustellen.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen.

12. Ist im direkten Umfeld des Einkaufszentrums vorgesehen, die Verkehrssicherheit des fließenden Radverkehrs sicherzustellen gemäß aktueller Entwurfsrichtlinien? Wird insbesondere aufgrund des für den Radverkehr problematischen Steigungen von der Kreuzung B8 zum Nahversorgungszentrum ein ausreichend dimensionierter Schutzstreifen, Radfahrstreifen oder ein auf dem Bord geführter Fahrradweg vorgesehen (vgl. aktuelle Richtlinien z.B. ERA)? Wie wird ein sicheres Linksabbiegen des Radverkehr (bei Steigung, ohne LSA, Rückstausituationen zur Zufahrt) auf den Parkplatz des Nahversorgungszentrums sichergestellt?

#### **Beschlussvorschlag:**

Im Bebauungsplan ist in diesem Bereich ein ausreichend dimensionierter Rad- und Fußweg, unter Berücksichtigung der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen festgesetzt. Auf die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die überwiegende Frequentierung durch Radfahrer und Fußgänger über die südöstliche Zufahrt aus dem Siedlungsbereich „Marshall Heights“ über das bestehende Straßennetz erfolgt. Auf Grund der hier bestehenden Erschließungseinrichtungen sind keine zusätzlichen erschließungstechnischen Maßnahmen erforderlich.

13. Wie ist die zukünftige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrum mit dem öffentlichen Linienverkehr angedacht? Wie sieht diese Erschließung bzgl. Takt, Barrierefreiheit, Wegstrecke zu den Geschäften etc. aus?

#### **Beschlussvorschlag:**

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit nur durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ an den ÖPNV angebunden. Die Stadt prüft derzeit eine Anbindung des Plangebietes über eine neue Stadtbuslinie.

**Einwender Nr. 8**

Nachdem wir persönlich und materiell vom Hochwasser am 01/02.06.2024 betroffen waren, sind wir überzeugt, dass durch den Neubau des Einkaufszentrums große Flächen versiegelt werden, die jetzt unbebaut sind, weil dann das dort anfallende Niederschlagswasser nicht über den Boden versickern kann, soll es in den Repperndorfer Mühlbach abgeleitet werden. Unserer Bedenken sind, dass dieser Bau des Einkaufszentrums, einschließlich Zufahrten, Parkplätzen usw. ein echtes Überflutungsrisiko für uns Anlieger am Repperndorfer Mühlbach sein wird.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass im Rahmen des Bebauungsplanes bereits eine entsprechende Erschließungsplanung erfolgte, die unter anderem sicherstellt, dass das im Rahmen eines Starkregenereignisses anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Planungsbereiches zurückgehalten wird und in den Talraum des „Repperndorfer Mühlbaches“ im Rahmen eines Starkregenereignisses nicht mehr Wasser abfließt als dies in der derzeitigen unbebauten Situation erfolgt. Die Berechnung des erforderlichen Oberflächenwasserrückhaltebedarfs erfolgte auf der Datengrundlage und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Eine bauliche Umsetzung der Maßnahmen ist zwingend an die Genehmigung durch die zuständige Wasserrechtsbehörde gebunden, die ein besonderes Augenmerk auf die Hochwassersituation im Bereich des „Repperndorfer Mühlbaches“ in Zusammenhang mit dem Zusammenfluss des Gewässers mit dem „Buchbrunner Flutgraben“ und im weiteren Verlauf mit dem „Eherieder Mühlbach“ legt. Dies wird sowohl im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der Aufstellung des Bebauungsplanes thematisiert. Die bebauten Flächen oberhalb des vorliegenden Sondergebietes sind derzeit an das bestehende Kanalnetz angeschlossen und entwässern ihr Oberflächenwasser derzeit bereits teilweise in den „Repperndorfer Mühlbach“ diese Leitung soll ebenfalls in das Rückhaltesystem eingebunden werden. Die Planung der vorgesehenen unterirdischen Rückhalteeinrichtung war als Teil der Vorhaben- und Erschließungsplanung im Rahmen der Auslegung einsehbar. Vor dem Hintergrund der Größe des Einzugsgebietes des gesamten für die Hochwassersituation relevanten Gewässersystems und unter Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplanes zwingend vorgegebenen Rückhaltemaßnahmen ist nicht von einer Verschärfung der Hochwassersituation durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche auszugehen. Bezüglich anfallendem Oberflächenwasser ist unter Punkt 4.1 folgende verbindliche Festsetzung vorgesehen:

„Anfallendes Oberflächenwasser ist möglichst in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Zur Speicherung des Oberflächenwassers ist eine entsprechend an den zu erwartenden Brauchwasserbedarf angepasst dimensionierte Regenwasserzisterne zu erstellen. Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf mit einem Drosselabfluss nach DWA A 117 an die nächste Vorflut zu errichten. Alternativ ist eine Retention von Oberflächenwasser auf begrünten Dachflächen zulässig. Oberflächenwasser aus befahrenen Bereichen ist vor einer Einbringung in den natürlichen Wasserkreislauf vorzureinigen.“

Außerdem finden wir es richtig schlecht, dass die Stadt sich anmaßt, unsere Nahversorgung durch das vorgesehene Projekt zunichte zu machen. Wieviel tausend Menschen sind davon

betroffen? Wie viele können aufgrund der Verlegung von Aldi, Rewe usw. zu Fuß oder per Fahrrad ihre Einkäufe nicht mehr erledigen. Betroffen sind besonders die Alten, die kein Auto besitzen bzw. nicht mehr Auto fahren können! Wie können sich diese Leute dann versorgen? Fährt dann regelmäßig ein Bus mit vielen Haltestellen? Oder fährt ein Sammeltaxi, auf das man nicht ewig lange warten muss? Hat man sich in der Stadtverwaltung genügend mit diesen Themen befasst und eine gute akzeptable Lösung gefunden? Ihre Vorschläge / Lösungen möchte ich diesbezüglich erfahren.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Aufgabe des derzeitigen Standortes der Einkaufseinrichtungen basiert auf der Entscheidung der dortigen Einzelhandelsunternehmen, dieser Standorte aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufzugeben. Somit ist, unabhängig von der Ausweisung der Sondergebietsflächen, ein Wegfall der bisherigen Einkaufsmöglichkeiten anzunehmen. Hierauf besitzt die Stadt Kitzingen keine Einflussmöglichkeit.

Der Einzelhandelsstandort „Marshall Heights“ ist bereits Bestandteil der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, und entspricht somit grundsätzlich den definierten Vorstellungen der Stadt Kitzingen zur Versorgung der Einwohner insbesondere im Umfeld des derzeit entwickelten Siedlungsgebietes „Marshall Heights“. Auf den Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 diesen Standort zu entwickeln wird verwiesen.

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit nur durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ an den ÖPNV angebunden. Die Stadt prüft derzeit die Einführung einer Stadtbuslinie, um das Plangebiet besser anzuschließen.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen. Somit kann der Einwand bezüglich eines fehlenden Konzeptes zur Erreichbarkeit durch Radfahrer oder Fußgänger nicht nachvollzogen werden.

### **Einwender Nr. 9**

---

Schon seit langem ist dieses Einkaufszentrum Gegenstand verschiedener Gespräche. Hierzu habe ich folgende Anmerkungen:

=> Warum will man ein Nahversorgungszentrum (ALDI, REWE und Drogeriemarkt), das funktioniert, aus der Stadt verlagern? Sonst redet die Stadt immer davon keine Geschäfte nach

außerhalb zu verlagern. Wie ist die Anbindung der Bewohner der Keltenstraße, Buchbrunnerstraße, Alemannenstraße und Muldenweg etc. gedacht? Jetzt sind es für mich ca. 400 m, nach der Verlagerung 1.400 m, da ja eine direkte Verbindung nicht möglich ist. Es ist schön für die Bewohner der „Marshall Heights“, dass Diese dann fussläufig hinkommen. Die Anzahl der Bewohner in den genannten Straßen dürfte größer sein.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aufgabe des derzeitigen Standortes der Einkaufseinrichtungen basiert auf der Entscheidung der dortigen Einzelhandelsunternehmen, dieser Standorte aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufzugeben. Somit ist, unabhängig von der Ausweisung der Sondergebietsflächen, ein Wegfall der bisherigen Einkaufsmöglichkeiten anzunehmen. Hierauf besitzt die Stadt Kitzingen keine Einflussmöglichkeit.

Eine genaue Erhebung der Anzahl betroffenen Bürger liegt nicht vor. Grundsätzlich ist gemäß dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, der Standort „Marshall Heights“ positiv zu bewerten, denn die gewählte Standortentwicklung entspricht dem Leitziel des Einzelhandelskonzeptes, eine wohnortnahe Nahversorgung dauerhaft zu sichern und zu optimieren. Durch die Ansiedlung wird die Grundversorgung insbesondere für die Bewohner des Quartiers Marshall Heights mit seiner hohen Bevölkerungsdichte deutlich verbessert. Auch wenn hierdurch nicht für alle Einwohner eine gleichermaßen optimale Erreichbarkeit gewährleistet werden kann, wird insgesamt eine bedarfsgerechte und räumlich ausgewogene Versorgung im Stadtgebiet gestärkt.

=> Der nächste Punkt ist, es wird wieder Fläche versiegelt. Wohin wird das anfallende Regenwasser geleitet? Wird hierfür ein Regenauffangbecken unter oder neben dem Einkaufszentrum gebaut? Eine Überschwemmung (Repperndorfer Mühlbach) wie 2024 brauchen wir nicht nochmal. Die wäre dann nämlich "Hausgemacht".

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass im Rahmen des Bebauungsplanes bereits eine entsprechende Erschließungsplanung erfolgte, die unter anderem sicherstellt, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Planungsbereiches zurückgehalten wird und in den Talraum des „Repperndorfer Mühlbaches“ nicht mehr Wasser abfließt als dies im Rahmen eines Starkregenereignisses in der derzeitigen unbebauten Situation erfolgt. Die Berechnung des erforderlichen Oberflächenwasserrückhaltebedarfs erfolgte auf der Datengrundlage und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Eine bauliche Umsetzung der Maßnahmen ist zwingend an die Genehmigung durch die zuständige Wasserrechtsbehörde gebunden, die ein besonderes Augenmerk auf die Hochwassersituation im Bereich des „Repperndorfer Mühlbaches“ in Zusammenhang mit dem Zusammenfluss des Gewässers mit dem „Buchbrunner Flutgraben“ und im weiteren Verlauf mit dem „Eherieder Mühlbach“ legt. Dies wird sowohl im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes thematisiert. Die Planung der vorgesehenen unterirdischen Rückhalteeinrichtung war als Teil der Vorhaben- und Erschließungsplanung im Rahmen der Auslegung einsehbar.

Vor dem Hintergrund der Größe des Einzugsgebietes des gesamten für die Hochwassersituation relevanten Gewässersystems und unter Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplanes zwingend vorgegebenen Rückhaltemaßnahmen ist nicht von einer Verschärfung der Hochwassersituation durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche auszugehen. Daher verweist der Stadtrat auf das derzeit in Aufstellung befindliche Sturzflutrisikomanagement der Stadt Kitzingen.

=> Was passiert mit dem freiwerdenden Gelände und den Gebäuden in der Dagmar-Vosskühler-Str.? Abriss, nicht nachhaltig oder Leerstand. Wer kümmert sich um das Gelände?

#### **Beschlussvorschlag:**

Das freiwerdende Areal ist nicht Gegenstand des Bauleitplanungsverfahrens und kann somit an dieser Stelle nicht abschließend behandelt werden. Grundsätzlich ist die Stadt Kitzingen an einer geeigneten Folgenutzung in diesem Bereich interessiert. Hierzu wird auf den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wirth Gelände“ und die damit verbundene Veränderungssperre verwiesen.

#### ***Einwender Nr. 10***

---

Ich habe große Bedenken gegen das Bauvorhaben und bitte um Berücksichtigung meiner Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“. Ein solches großes Einkaufszentrum am Stadtrand wird negative Folgen für die ganze Stadt und das Umland haben und erfüllt nicht die Funktion eines Nahversorgers. Der Umzug von Aldi und Rewe aus der Dagmar-Vosskühler-Str. An dem Rand von Kitzingen entzieht vielen Kitzinger Bürgerinnen und Bürgern und den angrenzenden Gemeinden Buchbrunn und Mainstockheim ihre Nahversorgung. Statt wie bisher zu Fuß oder mit dem Fahrrad eine Einkaufsmöglichkeit erreichen zu können, werden alle in Zukunft über die B8 gezwungen. Dadurch wird sich die angespannte Verkehrslage noch zusätzlich verschärfen. Im Bebauungsplan sind Fuß, Rad und öffentlicher Nahverkehr nicht wirklich berücksichtigt. So wird der Autoverkehr weiter zunehmen und neue Unfallrisiken entstehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Auf den Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 diesen Standort zu entwickeln wird verwiesen. Die Aufgabe des derzeitigen Standortes der Einkaufseinrichtungen basiert auf der Entscheidung der dortigen Einzelhandelsunternehmen, diese Standorte aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufzugeben. Somit ist, unabhängig von der Ausweisung der Sondergebietsflächen, ein Wegfall der bisherigen Einkaufsmöglichkeiten anzunehmen. Hierauf besitzt die Stadt Kitzingen keine Einflussmöglichkeit.

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ an den ÖPNV angebunden. Die Stadt prüft derzeit die Einführung einer Stadtbushlinie, um das Plangebiet besser anzuschließen.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen

errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen. Somit kann der Einwand bezüglich eines fehlenden Konzeptes zur Erreichbarkeit durch Radfahrer oder Fußgänger nicht nachvollzogen werden.

Die gewählte Standortentwicklung entspricht dem Leitziel des Einzelhandelskonzeptes, eine wohnortnahe Nahversorgung dauerhaft zu sichern und zu optimieren. Durch die Ansiedlung wird die Grundversorgung insbesondere für die Bewohner des Quartiers Marshall Heights mit seiner hohen Bevölkerungsdichte deutlich verbessert. Auch wenn hierdurch nicht für alle Einwohner eine gleichermaßen optimale Erreichbarkeit gewährleistet werden kann, wird insgesamt eine bedarfsgerechte und räumlich ausgewogene Versorgung im Stadtgebiet gestärkt.

Eine zusätzlicher Nonfood Discounter "Action" mit innenstadtrelevantem Sortiment würde die inhabergeführten Geschäfte in der Kitzinger Altstadt nachhaltig schädigen. Es ist das Gegenteil der Stärkung der Innenstadt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Bezüglich der Ansiedlung des Non-Food-Discounters wurde bereits ein entsprechendes Gutachten von einem unabhängigen Gutachterbüro bezüglich der Auswirkungen einer Ansiedlung auf die innenstädtische Einzelhandelsstruktur erarbeitet. Das Gutachten der Stadt + Handel GmbH vom 12.06.2025 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung des Nonfood Discounters keine erheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten sind.

Auch die zusätzliche Flächenversiegelung ist höchst problematisch. Starkregenereignisse wie im Juni 2024 werden dadurch noch verstärkt. Wieso sind die PKW-Stellplätze nicht entweder mit PV-überdacht oder zumindest teilweise mit Baumscheiben begrünt? Von einem modernen Konzept kann man Verschattung als auch Energieeffizienz erwarten. Hier sollte eine Überplanung mit mehr Bäumen oder alternativ begrünten Überdachungen und PV-Anlagen noch erfolgen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Überdachung mit PV- Modulen ist zwar aktuell nicht vorgesehen aber baurechtlich möglich.

Eine Bepflanzung mit Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen ist aufgrund der unter den Parkplätzen vorgesehenen Oberflächenwasserrückhalteeinrichtungen aus Gründen des Wurzelschutzes und der technischen Funktionsfähigkeit nicht sinnvoll umsetzbar. Auf eine verstärkte

Baumpflanzung in diesem Bereich wird daher verzichtet. Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Minderung der klimatischen Auswirkungen sind jedoch teilweise eine Fassadenbegrünung sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen vorgesehen.

### **Einwender Nr. 11**

---

Hiermit nehme ich als Bürger der Stadt Kitzingen Stellung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“. Ich bin psychologischer Psychotherapeut und betreibe eine psychotherapeutische Praxis in Kitzingen. Meine nachfolgenden Einwände ergeben sich sowohl aus persönlichen Beobachtungen als auch aus meiner täglichen beruflichen Erfahrung mit Menschen, die hier leben.

#### **1. Verlust von Lebensqualität durch zunehmende Verödung der Innenstadt**

In meiner therapeutischen Arbeit berichten viele Patientinnen und Patienten seit Jahren sehr eindrücklich über den Wandel der Kitzinger Innenstadt. Die Stadt wurde früher als lebendig, vielfältig und einladend erlebt – mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Aufenthaltsorten und Gelegenheiten zur Begegnung. Heute schildern viele Betroffene hingegen eine spürbare Abnahme der Lebensqualität. Zentrale Versorgungsangebote verschwinden zunehmend, Wege des täglichen Bedarfs werden länger, und das Stadtzentrum wird als immer leerer, ruhiger und weniger einladend wahrgenommen. Dieser fortschreitende Funktionsverlust führt nicht nur zu praktischen Einschränkungen im Alltag, sondern beeinträchtigt auch das emotionale Erleben vieler Bürgerinnen und Bürger.

Der Verlust von Identifikation mit dem eigenen Wohnort, Enttäuschung über den Niedergang der Innenstadt und das Gefühl, dass „immer weniger möglich ist“, werden in Gesprächen häufig thematisiert.

#### **2. Gesundheitliche Auswirkungen durch Verlust sozialer Teilhabe**

Eine lebendige Innenstadt erfüllt zentrale gesundheitliche Schutzfunktionen. Öffentliche Räume, kurze Wege, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote schaffen Gelegenheiten für soziale Kontakte, spontane Begegnungen und gesellschaftliche Teilhabe. Gerade für ältere Menschen, alleinlebende Personen, Menschen mit psychischen Belastungen sowie Bürgerinnen und Bürger ohne Auto stellen wohnortnahe Angebote einen wesentlichen Faktor für Selbstständigkeit und soziale Integration dar. Wenn zentrale Versorgungsangebote zunehmend an den Stadtrand verlagert werden, gehen diese Schutzfaktoren verloren. Die Folge sind soziale Isolation, reduzierte Alltagsaktivität, Rückzugstendenzen sowie eine nachweisliche Verschlechterung psychischer Gesundheit. Aus therapeutischer Sicht ist bekannt, dass Einsamkeit, fehlende Teilhabe und der Verlust sozialer Orte das Risiko für Depressionen, Angststörungen und psychosomatische Erkrankungen deutlich erhöhen. Eine weitere Schwächung der Innenstadt würde diese Entwicklungen aus meiner Sicht erheblich verstärken.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat verweist auf die vorliegenden Gutachten der Stadt+Handel GmbH vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen) und vom 12.06.2025 (Vorhaben Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“ 2024, hier: Stellungnahme Auswirkungen Action auf den ZVB Innenstadtzentrum), die

zu dem Ergebnis kamen, dass durch die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Sondergebietes keine negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen zu erwarten sind. Die Problematik der negativen Entwicklung der Innenstadtstruktur ist dem Stadtrat bewusst, kann aber nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungsverfahren gelöst werden.

Die strukturellen Veränderungen des Einzelhandels sind kein spezifisches Problem der Stadt Kitzingen, sondern betreffen allgemein besonders kleinstrukturierte Klein- und Mittelzentren.

### 3. Klimatische Veränderungen und gesundheitliche Belastungen in Kitzingen

Die geplante zusätzliche Flächenversiegelung hat erhebliche Auswirkungen auf das lokale Stadtklima. Versiegelte Flächen speichern Hitze, verhindern Verdunstungskühlung und reduzieren die natürliche Frischluftzufuhr. Kitzingen ist hiervon in besonderem Maße betroffen. Die Stadt zählt seit Jahren nachweislich zu den heißesten Orten Deutschlands während der Sommermonate. Extremtemperaturen, tropische Nächte und fehlende nächtliche Abkühlung stellen bereits heute eine massive gesundheitliche Belastung dar. Die zunehmende Versiegelung reduziert zudem den Luftaustausch und verdrängt Frischluftschneisen, was insbesondere in Hitzeperioden zu einer weiteren Aufheizung der Stadt führt.

Diese klimatischen Veränderungen haben gravierende gesundheitliche Folgen: steigende Kreislaufbelastungen, Schlafstörungen, erhöhte Reizbarkeit, Konzentrationsprobleme, Verschlechterungen bestehender psychischer Erkrankungen sowie ein erhöhtes Risiko für körperliche Erkrankungen. In meiner Praxis berichten viele Patientinnen und Patienten, dass sie unter den sommerlichen Hitzeperioden stark leiden – sowohl körperlich als auch psychisch.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stellt fest, dass der Frischluftzufluss über den Talraum des „Repperndorfer Mühlbaches“ und somit in den Innenstadtbereich durch die geplante Maßnahme nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Der Frischluftzufluss aus diesem Bereich wird vielmehr durch den verdichtet bebauten Talgrund sowie durch das Dammbauwerk der Bahntrasse behindert. Der bis zur bestehenden Bebauung nahezu ungehinderte Frischluftzustrom wird durch die geplante Bebauung nicht zusätzlich eingeengt. Eine zusätzliche Einschränkung des Frischluftstromes in den Kernstadtbereich durch die Sondergebietsausweisung kann somit ausgeschlossen werden.

Durch die zusätzliche Versiegelung kann zwar von einer gewissen zusätzlichen Erwärmung im Umfeld der Maßnahme ausgegangen werden. Diese Auswirkung ist jedoch lokal beschränkt und gegenüber der umliegenden Bebauung und Versiegelung als relativ gering zu bezeichnen. Eine Auswirkung auf die tatsächlich vorliegende Temperaturerhöhung, insbesondere im Innenstadtbereich, ist, auch durch die relative Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme gegenüber anderen versiegelten Flächen, als nicht relevant anzunehmen. Auf die entsprechenden Aussagen des Umweltberichtes, Punkt 3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, Luftqualität sowie den Klimawandel wird verwiesen.

### 4. Gesundheitliche Verantwortung der kommunalen Stadtentwicklung

Stadtentwicklung ist immer auch Gesundheitsvorsorge. Entscheidungen über Flächennutzung, Versiegelung, Verkehrsaufkommen und Standortwahl wirken sich unmittelbar auf das körperliche und psychische Wohlbefinden der Bevölkerung aus. Eine nachhaltige Planung sollte daher:

- die Reduzierung von Hitzeinseln priorisieren,
- Frischluftentstehungsgebiete schützen,
- zusätzliche Versiegelung vermeiden,
- kurze Wege und wohnortnahe Versorgung sichern,
- sowie soziale Begegnungsräume im Stadtzentrum stärken.

Ein großflächiges Einkaufszentrum am Stadtrand steht aus gesundheitlicher Sicht im Widerspruch zu diesen Zielen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt den Ausführungen grundsätzlich zu, stellt jedoch fest, dass im vorliegenden Fall keine Entstehung einer Hitzeinsel mit erheblichen Auswirkungen auf die städtischen Strukturen vorliegt. Die Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld des Repperndorfer Mühlbaches werden nicht beeinträchtigt. Ebenso wird die Zuleitung des Frischluftzuflusses in den Kernstadtbereich nicht zusätzlich eingeschränkt. Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass das überplante Areal von drei Seiten von bestehenden Bebauungsstrukturen umschlossen ist, wobei hier eine wohnbauliche Nutzung überwiegt. Somit liegt hier eine wohnortnahe Versorgung vor. Der Versorgungsbedarf insbesondere für den Quartierbereich „Marshall Heights“ wird durch das Einzelhandelsgutachten der Stadt Kitzingen bestätigt. Die Stärkung sozialer Begegnungsräume im Stadtzentrum ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und kann daher an dieser Stelle nicht behandelt werden. Auf die vorausgegangenen Aussagen wird verwiesen.

5. Schlussbemerkung Aus psychotherapeutischer, gesundheitlicher, klimatischer und städtebaulicher Perspektive spreche ich mich entschieden gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“ aus. Ich bitte darum, bei der weiteren Abwägung insbesondere die Auswirkungen auf Lebensqualität, soziale Teilhabe, psychische Gesundheit sowie die besondere klimatische Belastungssituation der Stadt Kitzingen angemessen zu berücksichtigen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussagen zur Kenntnis und verweist auf seine vorausgegangenen Beschlussfassungen. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der klimatischen Belastungssituation, insbesondere im Innenstadtbereich ist, durch die vorliegenden Maßnahmen nicht zu erwarten. Gleiches gilt für eine Auswirkung auf die innerstädtischen Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen.

#### **Einwender Nr. 12**

Hiermit nehme ich fristgerecht Stellung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“ mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplans. Ich bitte um Berücksichtigung meiner nachfolgenden Einwände.

## 1. Weitere Flächenversiegelung ist nicht zukunftsfähig

Die geplante zusätzliche Versiegelung von bislang unbebauten Flächen im Umland von Kitzingen erscheint weder ökologisch noch städtebaulich sinnvoll. Gerade vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse, steigender Temperaturen und des Verlusts natürlicher Versickerungsflächen sollte mit Grund und Boden äußerst verantwortungsvoll umgegangen werden. Gleichzeitig bestehen im Stadtgebiet – insbesondere in der Innenstadt – bereits heute zahlreiche Leerstände und untergenutzte Flächen. Aus meiner Sicht sollte deren Reaktivierung eindeutig Vorrang vor einer weiteren Ausdehnung an den Stadtrand haben.

### **Beschlussvorschlag:**

Da die überplanten Flächen derzeit bereits von drei Seiten mit bestehenden Bebauungsstrukturen umschlossen sind kann nicht von einer weiteren Zersiedlung im Umland von Kitzingen durch die Maßnahme ausgegangen werden. Zwar liegt eine hohe Versiegelung des Planungsbereiches vor, was zu einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser führt. Daher wurde in der Planung bereits eine entsprechend dimensionierte Oberflächenwasserrückhaltung vorgesehen, die sicherstellt, dass bei einem Starkregenereignis nicht mehr Oberflächenwasser dem „Repperndorfer Mühlbach“ zugeleitet wird als dies in einem unbebauten Zustand erfolgen würde. Der hohe Versiegelungsgrad wurde bewusst gewählt, um so die baulich genutzten Flächen möglichst zu komprimieren und so die durch die Gesamtmaßnahme in Anspruch genommenen Flächen möglichst gering zu halten.

Weiter wird auf den Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 diesen Standort zu entwickeln wird verwiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die bereits vorliegenden Gutachten bezüglich der Auswirkungen des Einzelhandelszentrums auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen verwiesen. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, wird aufgezeigt, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen am vorliegenden Standort für die Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche von erheblicher Bedeutung ist, da das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen im Wesentlichen das Ziel verfolgt, die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu stärken, die wohnortnahe Nahversorgung langfristig zu sichern und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben städtebaulich zu steuern. Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sowie großflächige Nahversorgungsstandorte sind an hierfür geeigneten Ergänzungsstandorten zu entwickeln und räumlich von der Innenstadt zu trennen. Dadurch werden die zentralen Versorgungsfunktionen der Innenstadt gesichert, Nutzungskonkurrenzen vermieden und eine bedarfsgerechte, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen gewährleistet. Gleichzeitig wird eine ausgewogene räumliche Verteilung der Versorgungsstandorte entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sichergestellt. Gleichzeitig wird durch dieses Gutachten sowie das ergänzende Gutachten vom 12.06.2025 nachgewiesen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Innerstadtbereich anzunehmen sind. Das Gutachten vom 12.06.2025 ist als Anlage 8 der Begründung beigefügt.

2. Schwächung der Innenstadt und Verlagerung bestehender Betriebe Bereits heute ist absehbar, dass ein großflächiges Einzelhandelszentrum am Stadtrand zu einer weiteren Verlagerung von Kaufkraft führen würde. Es ist zu erwarten, dass bestehende Geschäfte aus der Innenstadt in die Außenbereiche abwandern oder ganz schließen. Dies hätte eine weitere Verödung der

Innenstadt zur Folge – mit negativen Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität, soziale Durchmischung und wirtschaftliche Stabilität. Eine solche Entwicklung steht aus meiner Sicht im klaren Widerspruch zu den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat verweist auf die vorliegenden Gutachten der Stadt+Handel GmbH vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen) und vom 12.06.2025 (Vorhaben Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“ 2024, hier: Stellungnahme Auswirkungen Action auf den ZVB Innenstadtzentrum), die zu dem Ergebnis kamen, dass durch die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Sondergebietes keine negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen zu erwarten sind. Die Problematik der negativen Entwicklung der Innenstadtstruktur ist dem Stadtrat bewusst, kann aber nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungsverfahren gelöst werden.

Die strukturellen Veränderungen des Einzelhandels sind kein spezifisches Problem der Stadt Kitzingen, sondern betreffen allgemein besonders kleinstrukturierte Klein- und Mittelzentren.

3. Verkehrliche Auswirkungen und Belastung der Bundesstraße 8 Der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße 8 ist bereits heute stark beeinträchtigt. Die Straße dient als zentrale Pendlerachse und ist insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten durch Berufs- und Durchgangsverkehr hoch belastet. Mit der Errichtung des geplanten Einkaufszentrums ist davon auszugehen, dass zusätzliche verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen erforderlich werden, etwa in Form eines Kreisverkehrs oder einer Lichtsignalanlage zur Erschließung des Geländes.

Unabhängig von der gewählten Lösung würde eine solche Maßnahme den Verkehrsfluss auf der B 8 weiter verlangsamen und den bestehenden Pendlerverkehr zusätzlich beeinträchtigen. Bereits heute kommt es regelmäßig zu Rückstaus und erheblichen Verzögerungen. Die zu erwartende Zunahme von Ziel-, Such- und Lieferverkehren würde die Leistungsfähigkeit dieser Bundesstraße weiter reduzieren und die Verkehrssituation für tausende tägliche Pendlerinnen und Pendler spürbar verschlechtern.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat verweist auf die Darstellungen des Bebauungsplanes in der die geplante Verkehrsführung in Form einer ampelgesteuerten Linksabbiegespur bereits berücksichtigt wurde. Ein Kreisverkehr wird von Seiten des Staatlichen Bauamtes grundsätzlich abgelehnt. Durch die verbesserte Anbindung ist nicht von zusätzlichem Verkehr, sondern vorrangig von einer Verlagerung des bestehenden Verkehrsaufkommens auszugehen. Der Einkaufsverkehr aus dem Siedlungsbereich „Marshall Heights“ wird vollständig von der Bundesstraße B 8 ferngehalten, was zu einer Entlastung der stadtnäheren Knotenpunkte führen wird. Auf die Aussagen des Gutachtens des Büros T+T Verkehrsmanagement GmbH vom 29.04.2024 wird verwiesen.

Einkaufsverkehr, der von Nordwesten über die Bundesstraße 8 einfließt, wird nicht mehr bis in den Kreuzungsbereich „Dagmar-Voßkühler-Straße“ / „Repperndorfer Straße“ geführt, sondern bereits im Vorfeld der innerstädtischen Strukturen abgeleitet.

Für den allgemeinen Ab- und Zufahrtsverkehr des Quartiers „Marshall Heights“ stellt die geplante Anbindung ebenfalls eine Verbesserung dar. Der bisherige Knotenausbau erlaubt nur eine stark eingeschränkte Einbiegemöglichkeit in südöstlicher Richtung. Ein Abbiegen in nordöstlicher Richtung ist auf Grund der erhöhten Verkehrsgeschwindigkeit in diesem Bereich und dem hohen Verkehrsaufkommen, insbesondere im Berufsverkehr, teilweise nicht möglich. Daher erfolgt die verkehrliche Anbindung des Quartiers vorrangig über die Knotenpunkte „Levi-Straus-Straße“ / „Repperndorfer Straße“ und „Gabelsberger Straße“ / „Repperndorfer Straße“. Beide Knotenpunkte sind auf Grund ihrer Ausbauart und dem Verkehrsaufkommen nur bedingt leistungsfähig und ziehen durch ihre Lage den Verkehr in den städtischen Siedlungsbereich.

Durch die deutlich verbesserte Ausfahrmöglichkeit im Bereich des überplanten Knotenpunktes ist von einer Verlagerung des Verkehrs aus und in das Quartier „Marshall Heights“ auszugehen, was durch den Verkehrsgutachter bei seiner Schätzung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt wurde.

Zwar ist mit einer Zunahme des Einkaufsverkehrs aus den nördlichen Siedlungsbereichen in Bezug auf den Knotenpunkt auszugehen. Ursächlich hierfür ist jedoch die Entscheidung der in der „Dagmar-Voßkühler-Straße“ bestehenden Einzelhandelsunternehmen, den dortigen Standort aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufzugeben. Eine Ableitung von Verkehrsströmen vor dem eigentlichen Stadtgebiet kann somit ein Beitrag zur Verbesserung der angespannten Verkehrssituation sein, auch wenn hierbei die bisher für die Geradeausfahrer unproblematische und mit erhöhter Geschwindigkeit befahrbare Freistrecke durch die Ampelschaltung getaktet wird.

4. Verschlechterung der Erreichbarkeit für viele Bürgerinnen und Bürger Derzeit ist es für viele Einwohnerinnen und Einwohner Kitzingens problemlos möglich, die zentral gelegenen Geschäfte zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Durch die Verlagerung des Einzelhandels an den Stadtrand würde sich diese Situation deutlich verschlechtern. Für einen Großteil der Bevölkerung wäre künftig der Pkw erforderlich, um alltägliche Einkäufe zu erledigen – auch für mich persönlich. Dies steht im deutlichen Gegensatz zu den Zielen der Verkehrsvermeidung, der Förderung des Rad- und Fußverkehrs sowie zu den klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aufgabe des derzeitigen Standortes der Einkaufseinrichtungen basiert auf der Entscheidung der dortigen Einzelhandelsunternehmen, diese Standorte aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufzugeben. Somit ist, unabhängig von der Ausweisung der Sondergebietsflächen, ein Wegfall der bisherigen Einkaufsmöglichkeiten anzunehmen. Hierauf besitzt die Stadt Kitzingen keine Einflussmöglichkeit.

Das gesamte Umfeld des Planungsbereiches ist derzeit nur unzureichend an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Es besteht jedoch durch die AST-Haltestelle „Levi-Strauß-Straße“ eine Anbindung an den ÖPNV. Grundsätzlich ist eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Planungsbereiches anzustreben. Dies kann jedoch auf der Ebene des vorliegenden räumlich begrenzten Bebauungsplanes nicht erbracht werden.

Ebenso weist der Stadtrat darauf hin, dass der Standort des Einkaufsmarktes bewusst im direkten Umfeld von bestehenden bzw. derzeit in Entwicklung befindlichen Wohnbaustrukturen errichtet wurde, um so auch für kleinere Einkäufe eine direkte und kurzwegige rad- und fußläufige

Verbindung zu diesen Wohnbaustrukturen zu schaffen, die bisher nur mit einem PKW möglich sind. Durch die Standortwahl ist eine deutlich verbesserte Anbindung gegenüber des Wohnquartiers „Marshall Heights“ mit einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen angedacht. Hier ist von einer deutlichen Steigerung der Einwohnerzahl auszugehen, da die Wohneinheiten, die von der US-Armee zurückgelassen wurden, bisher nicht alle vollständig wiederhergestellt wurden. Die enge bzw. direkte räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Wohnbaustrukturen dieses Wohnquartiers ist aus den Planungsunterlagen eindeutig zu erkennen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz und somit an die übrigen Bereiche der Stadt Kitzingen geschaffen. Somit kann der Einwand bezüglich eines fehlenden Konzeptes zur Erreichbarkeit durch Radfahrer oder Fußgänger nicht nachvollzogen werden.

Die gewählte Standortentwicklung entspricht dem Leitziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, eine wohnortnahe Nahversorgung dauerhaft zu sichern und zu optimieren. Durch die Ansiedlung wird die Grundversorgung insbesondere für die Bewohner des Quartiers Marshall Heights mit seiner hohen Bevölkerungsdichte deutlich verbessert. Auch wenn hierdurch nicht für alle Einwohner eine gleichermaßen optimale Erreichbarkeit gewährleistet werden kann, wird insgesamt eine bedarfsgerechte und räumlich ausgewogene Versorgung im Stadtgebiet gestärkt.

5. Zweifel an der Ausrichtung und am gesamtstädtischen Nutzen In der Gesamtschau entsteht der Eindruck, dass das Vorhaben vor allem einzelwirtschaftlichen Interessen dient, während der gesamtstädtische Nutzen nur eingeschränkt erkennbar ist. Zudem ist in der öffentlichen Diskussion wahrnehmbar, dass das Projekt politisch stark forciert wird. Unabhängig von Personen halte ich es in einem solchen Fall für besonders wichtig, größtmögliche Transparenz herzustellen und mögliche Interessenkonflikte offen zu kommunizieren, um Vertrauen in die kommunalen Entscheidungsprozesse zu sichern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt der Aussage insofern zu, dass der Planung die Interessen der Einzelhandelsunternehmen bezüglich der Standortwahl ihrer Handelseinrichtungen zu Grunde liegen.

Das die nicht für jeden Einwohner eine optimale Anbindung bedeutet ist leider nicht zu vermeiden. Die Verlagerung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen basieren auf dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 den Standort im Quartier „Marshall Heights“ zu entwickeln sowie auf der wirtschaftlichen Grundsatzentscheidung der Einzelhandelsunternehmen, wonach der Standort „Dagmar-Voßkühler-Straße“ nach Einschätzung der Unternehmen offensichtlich nicht zukunftsfähig ist. Hierzu wird auch auf die Aussage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen des Gutachterbüros Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH vom 27.01.2023, vom Stadtrat beschlossen am 23.03.2023, verwiesen das unter anderem die Situation des Standortes „Dagmar-Voßkühler-Straße“ beurteilt.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen ist sowohl der reduzierte Erhalt des Standortes „Dagmar-Voßkühler-Straße“ als auch die Neuerrichtung des Einzelhandelszentrums „Marshall Heights“ als erstrebenswert vorgesehen. Der Standort „Dagmar-Voßkühler-Straße“ wird jedoch von den Einzelhandelsunternehmen als nicht zukunftsfähig angesehen. Bezüglich einer Aufgabe dieses Standortes besitzt die Stadt keine Einflussmöglichkeiten.

## 6. Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend sehe ich in dem geplanten Einzelhandelszentrum:

- eine weitere unnötige Flächenversiegelung,
- eine erhebliche Schwächung der Innenstadt,
- zusätzliche Verkehrsbelastungen auf der Bundesstraße 8,
- eine Verschlechterung der fuß- und fahrradfreundlichen Nahversorgung,
- sowie eine langfristige Fehlentwicklung der Stadtstruktur.

Aus diesen Gründen spreche ich mich klar gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 aus und bitte darum, meine Einwände im weiteren Verfahren vollumfänglich zu berücksichtigen

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Aussagen zur Kenntnis und verweist auf seine vorausgegangene Beschlussfassung zu den einzelnen aufgeführten Punkten.