



Sachgebiet	Sachbearbeiter	Kontakt	
Sachgebiet 61	Herr Frommer	09321/20-6103 andre.russ@stadt-kitzingen.de	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	15.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Einzelhandelszentrum Marshall Heights" mit 54. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Satzungsbeschluss****Anlagen:**

Anlage 01 - Beschlussvorschläge
 Anlage 02 - Planzeichnung
 Anlage 03 - Begründung
 Anlage 03.1 - Umweltbericht
 Anlage 03.2 - Grünordnungsplan
 Anlage 03.3.1 - Anlage zum SarF
 Anlage 03.3.1 - Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 Anlage 03.3.2 - Faunistische Untersuchung
 Anlage 03.3.3 - Konzept Artenschutzmaßnahmen Zauneidechse
 Anlage 03.3.4 - Bericht Reptilienumsiedlung
 Anlage 03.4.1 - Schalltechnisches Gutachten Auktor
 Anlage 03.4.2 - Wölfel 08.05.2025
 Anlage 03.4.3 - Wölfel 21.07.2025
 Anlage 03.4.4 - Wölfel 20.10.2025
 Anlage 03.4.5 - Wölfel 08.06.2026
 Anlage 03.5 - Verkehrstechnische Untersuchung
 Anlage 03.6 - Umbau Kontenpunkt B8
 Anlage 03.7 - Standortanalyse
 Anlage 03.8 - Gutachten Stadt und Handel
 Anlage 04 - FNP 54. Änderung
 Anlage 05 - FNP 54. Änderung - Begründung
 Anlage 06 - FNP 54. Änderung - Umweltbericht
 Anlage 07 - VEP Plan 1-3 Grundrissplan Bauwerke
 Anlage 08 - VEP Plan 2-3 Entwässerung
 Anlage 09 - VEP Plan 3-3 Verkehrsserschließung

Vorschlag zum Beschluss:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2026 bis einschließlich 31.08.2026 eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den beigefügten Beschlussvorschlägen behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Den Beschlussvorschlägen gemäß Anlage 01 wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ mit Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen (Anlage 02), Begründung (Anlage 03), Umweltbericht (Anlage 03.1), Grünordnungsplan (Anlage 03.2),

den zugehörigen Anlagen (Anlage 03.3.1 bis 03.8), dem Entwurf zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen (Anlage 05) mit Begründung (Anlage 06) und Umweltbericht (Anlage 07) sowie dem Vorhaben und Erschließungsplan (Anlage 07 - 09) wird vom Stadtrat der Stadt Kitzingen in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

4. Der vorliegende Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ in der Fassung von 15.10.2026 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

1. Verfahren

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

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

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde im Stadtrat am 20.11.2025 gefasst. Die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange brachte jedoch Einwendungen hervor, welche zur Änderung des Bebauungsplanes führten.

Die angepassten Planungen wurden daraufhin dem Stadtrat am 30.07.2026 zum erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB vorgelegt und beschlossen.

Die anschließende Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.08.2026 - 31.08.2026 durchgeführt. Hierbei konnten gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nur Stellungnahmen zu den Änderungen oder Ergänzungen abgegeben werden.

Insgesamt sind während der erneuten Auslegung 22 Stellungnahmen von Seiten der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Aus der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

In acht Stellungnahmen wurden keine Hinweise und Anregungen mitgeteilt, es wurde lediglich Kenntnis von der Planung genommen. In weiteren acht Stellungnahmen wurden Hinweise zu den Themen: Artenschutz, verkehrliche Erschließung, Bahnbetriebsanlagen, abwehrenden Brandschutz, Landwirtschaftlichen Flächen und Ver- und Entsorgung vorgebracht.

Die Regierung von Unterfranken hat während der Auslegung der Plandokumente darauf hingewiesen, dass die textliche Festsetzung Nr. B 1 zu der Art der baulichen Nutzung und den spezifischen Einzelhandelsnutzungen missverständlich interpretiert werden kann. In diesem Zuge wurde die Festsetzung redaktionell angepasst und mit der Regierung von Unterfranken abgestimmt (siehe Anlage 02). Die Begründung wurde in diesem Zug ebenfalls klarstellend ergänzt (siehe Anlage 03). Die redaktionellen Anpassungen sind in den Planunterlagen in roter Schrift kenntlich gemacht.

Die Industrie- und Handelskammer sowie der Handelsverband äußern sich in ihren Stellungnahmen kritisch gegenüber der geplanten Nutzung des Non-Food-Discounters und bemängelten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Im Rahmen der Abwägung werden die Argumente, unter anderem mit den Ergebnissen des vorliegenden Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten, widerlegt. Der Handelsverband äußerte sich zusätzlich kritisch zu den Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelssortimenten. Die vorgebrachten

Einwände können durch die erfolgten redaktionellen Anpassungen zu den textlichen Festsetzungen Nr. B 1 und der Begründung (siehe Anlage 02 und 03) ausgeräumt werden.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (siehe Anlage 01), sodass der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden kann.

1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Einzelhandelszentrums mit großflächigem Einzelhandelsbetrieben auf dem Gelände an der Levi-Strauss-Straße in den Marshall Heights durch die Vorhabenträgerin Riedel Bau AG.

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von 3,1 ha.

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ dargestellt. Für das Sondergebiet sind ausschließlich die gelisteten Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Obergrenzen für die Verkaufsflächen zulässig:

Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Getränkeabteilung	max. 1830 m ²
Drogerie	max. 1200 m ²
Lebensmitteldiscounter	max. 1000 m ²
Apotheke	max. 300 m ²
Non-Food-Discounter	max. 800 m ²
Gastro / Café / Backshop	max. 350 m ²
Fachmarkt	max. 300 m ²
Dienstleistung	max. 450 m ²

Der im Sondergebiet zulässige Fachmarkt darf nur Sortimente anbieten, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, 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.

Im Rahmen der Nutzung „Non-Food-Discounter“ sind mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zentrenrelevante Sortimente zulässig, sofern von dem jeweiligen Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgehen. Die zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus der Sortimentsliste in Kapitel 4.3 „Sortimentsliste“ auf Seite 13 der Begründung zum Bebauungsplan. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung durch ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten zu erbringen, dass die zum Zeitpunkt seiner Erstellung bestehenden Handelsstrukturen berücksichtigt.

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

2. Vorhaben und Erschließungsplan

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Ebenen. Aufgrund des natürlichen Gefälles des Geländes fügt sich der Baukörper in die Höhe der umliegenden Bebauungen ein. Die Ebenen werden mithilfe einer Verkehrsrampe im Außenbereich sowie einem Erschließungskern im Inneren miteinander verbunden (vgl. Anlagen 07 bis 09).

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die geplante Sondergebietsfläche wird im Norden über den Ausbau der bestehenden Anbindung an die Bundesstraße 8 erschlossen. Somit liegt hier eine direkte Anbindung an eine überregionale Verkehrsstraße vor. Es soll der vom Verkehrsgutachter empfohlene Planfall 3 mit einer verlängerten

Rechtsabbiegespur von der B 8 in die Levi-Strauss-Straße umgesetzt werden, wodurch insbesondere der Verkehrsfluss auf der B 8 in Fahrtrichtung Kitzingen verbessert wird.

In südöstlicher Richtung ist eine Anbindung an die Levi-Strauß-Straße vorgesehen. Hierdurch entsteht eine zusätzliche direkte Anbindung an das derzeit entwickelte Wohnbauquartier „Marshall Heights“. Im Rahmen des Ausbaus des bestehenden Verkehrsknotenpunktes an der Bundesstraße 8 ist eine Rad- und Fußgängeranbindung an den nördliche der Bundesstraße verlaufenden Rad- und Fußweg vorgesehen. Entsprechende Untersuchungen bezüglich der Verträglichkeit des Anbindungskonzeptes wurde durch die T+T Verkehrsmanagement GmbH Stand 29.04.2024 durchgeführt. In der Untersuchung wird ein Ausbau mit Lichtsignalanlage für die Morgenstunden als befriedigend und für die Abendstunden als ausreichend bewertet. Der derzeitige Stand der Anbindung ohne entsprechenden Ausbau wird hingegen als ungenügend eingestuft (vgl. Anlagen 03.5 und 03.6).

2.2. Ausgleich und Artenschutz

Für eine Artengruppe des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Für die vorkommende Art der Zauneidechsen wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (FCS) durchgeführt, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten ist. Die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgte auf Grundlage des Bescheides der Regierung von Unterfranken vom 17.07.2024 AZ: RUF-55.1.2-8646.4-2-66-16 auf den Flächen mit den Flurnummern 351 Gemarkung Brück, 5536 Gemarkung Dettelbach, 5540 Dettelbach. Des Weiteren wurden externe Kompensationsflächen auf der Fl.Nr. 351, Gemarkung Brück und auf der Fl.Nr. 331/0 Gemarkung Darstadt durchgeführt (vgl. Anlagen 03.3.1 bis 03.3.4).

2.3. Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind zwei Hauptquellen zu unterscheiden: zum einen der von der B8 auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm, zum anderen der innerhalb des Plangebiets entstehende Lärm durch geplante Nutzungen und Anlagen. Beide Quellen sind getrennt zu bewerten.

Der innerhalb des Plangebiets entstehende Lärm kann durch gezielte Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden, etwa durch entsprechende Lärmschutzwände, Gebäudeanordnung und Schallschutzanforderungen an bauliche Anlagen. Um den von außerhalb des Plangebietes wirkenden Verkehrslärm (B8) sowie Auswirkungen durch betriebsbedingte Emissionen im Gebäudeinneren zu verhindern sind sämtliche Gebäudeaußenwände in schalldichter Bauweise auszuführen. Dies gilt auch für bauliche Nebenanlagen wie z.B. Zufahrtseinhausungen oder Leergutlager (vgl. Textliche Festsetzungen „E Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ Anlage 02).

3. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Für diesen Bereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

4. Flächennutzungsplan

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen im betroffenen Planbereich, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Fläche für „Gemeinbedarf“ dar (vgl. Anlage 05). In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich.

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“.

5. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kitzingen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Dieser regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur fristgerechten Umsetzung des Vorhabens sowie die Übernahme der mit dem Projekt verbundenen Kosten und sonstigen Pflichten. Der Durchführungsvertrag dient der Umsetzung der baulichen Maßnahmen sowie den Verpflichtungen für den Artenschutz, der Erschließung und der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Der Durchführungsvertrag ist ein wesentlicher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wurde durch den Stadtrat vor dem Satzungsbeschluss beschlossen.

6. Weiteres Vorgehen

Mit der Zustimmung des Stadtrates wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung ausgefertigt. Zunächst wird die Flächennutzungsplanänderung der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung vorgelegt. Nach der Flächennutzungsplangenehmigung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.