

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

02.09.2026

Stadt Kitzingen, Bebauungsplan „Marshall Heights“
Beschlussvorschlag zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach
erneuter Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.
Pj. Nr. Kt22-0003

Sehr geehrte Damen und Herren,
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB wurde die erneute und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.08.2026 bis einschließlich 31.08.2026 durchgeführt. Die erneute und verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB fand im selben Zeitraum statt.

Am Verfahren wurden 49 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 zu den Änderungspunkten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ vorgebracht werden:

- | | |
|--|----------------|
| • Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg | vom 02.09.2026 |
| • Deutsche Telekom Technik GmbH Würzburg | vom 04.08.2026 |
| • N-Energie Netz GmbH Nürnberg | vom 07.08.2026 |
| • PLEdoc GmbH Essen | vom 06.08.2026 |
| • Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Würzburg | vom 11.08.2026 |
| • Bayernwerk Netz GmbH Fuchsstadt | vom 11.08.2026 |
| • Regierung von Mittelfranken als Luftamt Nordbayern | vom 11.08.2026 |
| • Stadt Mainbernheim | vom 10.08.2026 |

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme lediglich Hinweise und Anregungen mitgeteilt, die sich nicht auf die Änderungspunkte beziehen, die entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 30.07.2026 ausschließlich Gegenstand dieser Beteiligung sind und können aufgrund dessen nicht behandelt werden:

- Stellungnahme der Regierung von Unterfranken
als höhere Naturschutzbehörde vom 14.08.2026
- Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 21.08.2026
- Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 17.08.2026
- Stellungnahme der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Kitzingen vom 14.08.2026
- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft
und Forsten Kitzingen – Würzburg vom 13.08.2026
- Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur
Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 05.08.2026
- Stellungnahme der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen vom 02.09.2026
- Stellungnahmen Vodafone GmbH vom 01.09.2026

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

- Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 34
- Deutsche Telekom Technik GmbH Rollout – Management
- Ferngas Services & Management GmbH & Co. KG Schwaig bei Nürnberg
- Stadtheimatspfleger Dr. Harald Knobling
- Gasversorgung Unterfranken GmbH Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
- Bayerischer Bauernverband Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Hilpoltstein
- Handwerkskammer für Unterfranken Würzburg
- Regierung von Oberfranken als Bergamt Nordbayern Bayreuth
- Bayerische Landesapothekenkammer
- Fernwasserversorgung Franken
- Stadt Dettelbach
- Stadt Ochsenfurt
- Gemeinde Rödelsee
- Gemeinde Sulzfeld
- Gemeinde Biebelried
- Gemeinde Albertshofen
- Gemeinde Buchbrunn
- Gemeinde Mainstockheim
- Stadt Marktsteft
- Gemeinde Großlangheim
- Gemeinde Schwarzach

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, zu denen ein Beschlussvorschlag erarbeitet wurde:

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 28.08.2026

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf 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): Für die aktuelle Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden u.a. die Einzelhandelsfestsetzungen geändert. Die geänderte Fassung (Stand: 30.07.2026) wies einige Unstimmigkeiten und Unklarheiten auf, so dass mit E-Mail vom 27.08.2026 der Regierung von Unterfranken eine überarbeitete Version zugesandt wurde.

Diese Fassung hat folgenden Wortlaut:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsunternehmen sowie deren Lager- und Nebeneinrichtungen. Ebenfalls zulässig ist der Betrieb von untergeordneten Dienstleistungseinrichtungen.		
Für das Sondergebiet sind ausschließlich die gelisteten Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Obergrenzen für die Verkaufsflächen zulässig:		
Lebensmittelvollsortimenter		
mit integrierter Getränkeabteilung	max.	1830 m²
Drogerie	max.	1200 m²
Lebensmitteldiscounter	max.	1000 m²
Apotheke	max.	300 m²
Non-Food-Discounter	max.	800 m²
Gastro / Café / Backshop	max.	350 m²
Fachmarkt	max.	300 m²
Dienstleistungen	max.	450 m²
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, das die zum Zeitpunkt seiner Erstellung bestehenden Handelsstrukturen berücksichtigt.		

Abb. 1: Einzelhandelsfestsetzungen im Bebauungsplan der Version vom 26.08.2026

Gegen die in der Version vom 26.08.2026 vorgesehenen Einzelhandelsfestsetzungen bestehen keine Bedenken. Eine darauf angepasste Begründung liegt uns nicht vor.

In unserer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben darauf hingewiesen, dass erwogen werden sollte, die Anbindung des Standorts und des gesamten Quartiers „Marshall Heights“ an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auf geeignete Weise zu verbessern. In den Beschlussvorschlägen ist folgender Kommentar hierzu zu entnehmen: „Das Gebiet ist durch die Haltestelle „Levi-Strauß-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.“ Hierzu ist anzumerken, dass die Anbindung des Quartiers „Marshall Heights“ ausschließlich durch Anrufsammeltaxis unseres Erachtens nicht dem üblichen Standard der ÖPNV-Anbindung eines Mittelzentrums entspricht. Daher sollte gegenüber den zuständigen Stellen mit Nachdruck darauf hingewirkt werden, die ÖPNV-Anbindung zeitnah zu verbessern.

Fazit: Mit den Einzelhandelsfestsetzungen im Bebauungsplan der Version vom 26.08.2026 besteht Einverständnis. Wenn diese Formulierungen in die Festsetzungen übernommen werden und die Begründung auf geeignete Weise daran angepasst wird, werden diesbezüglich keine Einwände erhoben. Es sollte weiterhin darauf hingewirkt werden, die ÖPNV-Anbindung des Quartiers „Marshall Heights“ zu verbessern.

Hinweise: Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftigen Fassungen der o.g. Bauleitpläne mit Begründungen auf digitalem Wege (Art. 27 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de. 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 die Festsetzungen in B 1 zur Art der baulichen Nutzung in seinem Wortlaut klarstellend abgeändert wurde. Sie konkretisiert die bereits den planerischen Zielsetzungen zugrunde liegenden Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und stellt sicher, dass deren Berücksichtigung im Rahmen der Zulassung von Einzelhandelsvorhaben nachvollziehbar und rechtssicher erfolgen kann.

Die Begründung ist dementsprechend angepasst worden.

Bezüglich der Anmerkungen zum ÖPNV verweist der Stadtrat auf seine diesbezügliche Beschlussfassung vom 30.07.2026. Der Regierung von Unterfranken ist nach Abschluss des Bauleitplanungsverfahrens eine entsprechende Planausfertigung zuzusenden.

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 31.08.2026

Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf 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): Für die aktuelle Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden u.a. die Einzelhandelsfestsetzungen geändert. Die geänderte Fassung (Stand: 30.07.2026) wies einige Unstimmigkeiten und Unklarheiten auf, so dass mit E-Mail vom 27.08.2026 der Regierung von Unterfranken eine überarbeitete Version zugesandt wurde. Diese E-Mail an die Regierung von Unterfranken liegt auch dem Regionalen Planungsverband Würzburg vor.

Diese Fassung hat folgenden Wortlaut:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsunternehmen sowie deren Lager- und Nebeneinrichtungen. Ebenfalls zulässig ist der Betrieb von untergeordneten Dienstleistungseinrichtungen.		
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
Dienstleistungen	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 m ² 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, das die zum Zeitpunkt seiner Erstellung bestehenden Handelsstrukturen berücksichtigt.		

Abb. 1: Einzelhandelsfestsetzungen im Bebauungsplan der Version vom 26.08.2026

Gegen die in der Version vom 26.08.2026 vorgesehenen Einzelhandelsfestsetzungen bestehen keine Bedenken. Eine darauf angepasste Begründung liegt uns nicht vor.

In unserer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben darauf hingewiesen, dass erwogen werden sollte, die Anbindung des Standorts und des gesamten Quartiers „Mars hall Heights“ an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auf geeignete Weise zu verbessern. In den Beschlussvorschlägen ist folgender Kommentar hierzu zu entnehmen: „Das Gebiet ist durch die Haltestelle „Levi-Strauß-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.“ Hierzu ist anzumerken, dass die Anbindung des Quartiers „Marshall Heights“ ausschließlich durch Anrufsammeltaxis unseres Erachtens nicht dem üblichen Standard der ÖPNV-Anbindung eines Mittelzentrums entspricht. Daher sollte gegenüber den zuständigen Stellen mit Nachdruck darauf hingewirkt werden, die ÖPNV-Anbindung zeitnah zu verbessern.

Fazit: Mit den Einzelhandelsfestsetzungen im Bebauungsplan der Version vom 26.08.2026 besteht Einverständnis. Wenn diese Formulierungen in die Festsetzungen übernommen werden und die Begründung auf geeignete Weise daran angepasst wird, werden diesbezüglich keine Einwände erhoben. Es sollte weiterhin darauf hingewirkt werden, die ÖPNV-Anbindung des Quartiers „Marshall Heights“ zu verbessern.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt fest, dass die Festsetzungen in B 1 zur Art der baulichen Nutzung in seinem Wortlaut klarstellend abgeändert wurde. Sie konkretisiert die bereits den planerischen Zielsetzungen zugrunde liegenden Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und stellt sicher, dass deren Berücksichtigung im Rahmen der Zulassung von Einzelhandelsvorhaben nachvollziehbar und rechtssicher erfolgen kann.

Die Begründung ist dementsprechend angepasst worden.

Bezüglich der Anmerkungen zum ÖPNV verweist der Stadtrat auf seine diesbezügliche Beschlussfassung vom 30.07.2026.

Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen vom 07.09.2026

Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes wird zu dem Vorhaben folgendes mitgeteilt:

Altlasten

Auf 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.

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.

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).

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt fest, dass die vorliegende Stellungnahme wörtlich identisch mit der Stellungnahme der Abteilung Bodenschutz vom 21.01.2026 ist, die am 30.07.2026 vom Stadtrat behandelt wurde. Auf die daraus resultierenden Beschlussfassungen wird verwiesen. Gemäß dieser Beschlussfassung wurde die nachrichtliche Übernahme F 5.0 entsprechend ergänzt und war Bestandteil der erneuten Auslegung. An der Beschlussfassung vom 30.07.2026 wird festgehalten.

Technischer 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. Die Änderungen zur letzten Beteiligung sind in der Bekanntmachung aufgeführt. Es werden Hinweise zum BPlan und FNP im Rahmen der erneuten Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB gegeben.

2. Hinweise

Es wird auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§4 Abs. 1 BauGB) vom 04.11.2024 und der Beteiligung (§4 Abs. 2 BauGB) vom 05.01.2026 hingewiesen. Die in der Bekanntmachung aufgeführten Änderungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Belange des Immissionsschutzes. Ergänzend zur Stellungnahme vom 05.01.2026 wird darauf hingewiesen, dass das LfU mittlerweile empfiehlt, die neuen Erkenntnisse zur Parkplatzlärmstudie, aus denen geringere Emissionswerte hervorgehen, anzuwenden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt fest, dass die Stellungnahmen vom 04.11.2024 und vom 05.01.2026 in den Stadtratssitzungen vom 20.11.2025 und vom 30.07.2026 behandelt wurden und der Fachbehörde zugänglich waren. Auf die Beschlussfassungen zu den Stellungnahmen wird hingewiesen. Die sich aus den Beschlussfassungen ergebenden Änderungen und Ergänzungen sind entsprechend in den Bebauungsplan eingeflossen.

Bezüglich der Empfehlungen des LfU wird auf die Festsetzung des Bebauungsplanes verwiesen, in der die angesprochenen Erkenntnisse zur Parkplatzlärmstudie bereits entsprechend berücksichtigt wurden. Weitere Maßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Naturschutz

Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:

Zum Entwurf des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ wurde am 19.01.2026 eine Stellungnahme abgegeben. Im Anschreiben zur erneuten Beteiligung der TöB wird auf die Änderungen der Planung zum Entwurf aus dem Januar hingewiesen. Es wird in dieser Stellungnahme dementsprechend nur auf die Änderungen eingegangen, die naturschutzfachlich zu beachten sind. Dabei handelt es sich lediglich um den Hinweis, dass die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen aus den textlichen Festsetzungen in den städtebaulichen Vertrag verschoben wurden und geringfügige Anpassungen an diesen Maßnahmen gemacht wurden.

Vorliegende Antragsunterlagen die naturschutzfachliche Relevanz haben

- Umweltbericht
- Integrierter Grünordnungsplan
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Faunistischer Untersuchungsbericht

Fachliche Bewertung:

In den Ausführungen zu den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ist in Punkt 10.2.2 angegeben, dass Baumhasel, Zerreiche und Roteiche auf der Ausgleichsfläche verwendet werden dürfen. Da es sich bei diesen Bäumen nicht um heimische Arten handelt, sind sie für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ungeeignet. Da es sich bei dieser Fläche aber um eine Ökokontofläche im Landkreis Würzburg handelt, hat die Stadt Kitzingen nur eingeschränkten Einfluss auf die Festlegungen bzw. auf die Umsetzung der Ökokontomaßnahme.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis und weist darauf hin, dass die Umsetzung der Ökokontomaßnahmen, hier insbesondere die Verwendung der genannten Pflanzenarten, von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert wurde. Weitere Maßnahmen sind nicht veranlasst.

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 Fahrtrichtung eine) errichtet werden und zudem die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Bundesstraße überquert werden kann. Bei der Planung eines möglichen Stadtbusangebots sollte die Stadt Kitzingen die Anbindung des Einzelhandelszentrums prüfen. Im Gegensatz zu den Landkreislinien, die einen Haltepunkt an der B8 bräuchten, kann der Stadtbus in die Marshall Heights einfahren und dort halten. Diese Möglichkeit sollte bei der Linien und Haltestellenplanung zu berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgetragenen Belange zum ÖPNV stehen nicht im Zusammenhang mit den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes. Inhaltlich ist die Aussage identisch mit der Stellungnahme des ÖPNV vom 21.01.2026, die am 30.07.2026 im Stadtrat behandelt wurde. Auf die dementsprechenden Beschlussfassungen im Rahmen der Stadtratssitzung vom 30.07.2026 wird verwiesen.

Fachaufsicht und Fachberatung für Kindertageseinrichtungen

Als Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen haben wir mit E-Mails vom 10.10.2024 und vom 16.12.2025 in zwei Beteiligungsverfahren entsprechende Stellungnahmen abgegeben. Auf diese wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt fest, dass die angesprochenen Belange der Stellungnahmen vom 10.10.2024 und vom 16.12.2025 nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes sind und daher an dieser Stelle nicht behandelt werden können. Auf die Beschlussfassungen vom 20.11.2025 und vom 30.07.2026, in denen die Stellungnahmen behandelt wurden und der Fachbehörde zugänglich waren, wird verwiesen.

Kommunale Abfallwirtschaft

Im Rahmen der nochmaligen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird mitgeteilt, dass zu den geänderten/ ergänzten Teilen keine ergänzenden Hinweise seitens der Kommunalen Abfallwirtschaft ergehen. Auf unsere letzte Stellungnahme vom 30.12.2025 wird verwiesen.

Anmerkung des Planungsbüros:

Die angesprochene Stellungnahme vom 30.12.2025 liegt nicht vor und war auch nicht Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen vom 21.01.2026. Auf Rückfrage im Landratsamt wurde von Seiten des Bauamtes festgestellt, dass eine Stellungnahme mit Datum vom 30.12.2025 dort ebenfalls nicht bekannt ist. Auf Rückfrage bei der kommunalen Abfallwirtschaft im Landratsamt wurde die Stellungnahme an das Planungsbüro übermittelt.

Die Stellungnahme lautet wie folgt:

Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 20.12.2024, veröffentlicht u.a. unter <https://www.abfallwelt.de/service/downloadcenter/satzungen-gebuehren/>, ist zu beachten. Insbesondere sind,
2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Die Behältnisse sind am Abholtag vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Fußgänger und Fahrzeuge dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.
3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gem. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsamlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Bereitstellungsorte der Abfallsammelbehälter durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.
4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.

5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAST 06).

6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.

7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.

8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten: Wendekreis / Wendeschleife - - - - Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“.

9. Die Ausführungen in der „Anlage 03 Begründung“ berücksichtigen unter Nr. 5.4.5 Abfallentsorgung nicht vollumfänglich die aktuellen Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV): Nach § 7 der GewAbfV, § 15 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kitzingen haben Erzeuger und Besitzer von gewerblichen Siedlungsabfällen, die nicht verwertet werden (= Abfälle zur Beseitigung), diese dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Landkreis Kitzingen) zu überlassen und für diese Abfälle zur Beseitigung Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kitzingen zu nutzen. Lediglich Abfälle zur Beseitigung, die nach § 20 Abs. 3 KrWG, § 4 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kitzingen von der Entsorgung ausgeschlossen wurden, sind nicht überlassungspflichtig.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis und stellt fest, dass die angesprochene Stellungnahme vom 30.12.2025 nahezu wörtlich identisch mit der Stellungnahme vom 08.10.2024 ist, die in der Sitzung des Stadtrates vom 20.11.2025 behandelt wurde. Aus der Behandlung der Stellungnahme haben sich keine Änderungen des Bebauungsplanes ergeben. Auf die Beschlussfassungen vom 20.11.2025, in der die Stellungnahme behandelt wurde und der Fachbehörde zugänglich war, wird verwiesen.

Zu den im vorliegenden Verfahren behandelten Änderungen werden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Stellungnahme des Bund Naturschutzes vom 06.08.2026

Wir verweisen auf unsere schon abgegebene Stellungnahme. Diese nochmals als Kopie anbei. Wir bitten um Berücksichtigung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Aussage zur Kenntnis und stellt fest, dass die Stellungnahme des Bund Naturschutzes vom 10.01.2026 bereits in der Sitzung des Stadtrates vom 30.07.2026 behandelt wurde. Die Beschlussbuchauszüge konnten vom Bund Naturschutz eingesehen werden. An dieser Beschlussfassung, insbesondere zu den Teilen der Stellungnahme vom 10.01.2026, die Gegenstand des erneuten Auslegungsverfahrens sind, wird festgehalten.

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Würzburg vom 27.08.2026

Per Schreiben vom 05.08.2026 haben Sie uns um Stellungnahme 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 vorliegende Stellungnahme wurde auf Grundlage unserer Ausführungen vom 23.01.2026 sowie der fachlichen Einschätzung des Fachbereichs Standortpolitik und Unternehmensförderung erarbeitet. Der mit dem Vorhaben verbundene, geplante Umzug und Erweiterung bestehender Lebensmittelvollsortimenter sowie Lebensmitteldiscounter, ist mit Blick auf die zunehmende Erschließung der ehemaligen Kaserne „Marshall Heights“ und folglich der nahversorgungsrelevanten Bedarfsdeckung, nachvollziehbar und aus unserer Sicht nach wie vor unkritisch zu bewerten. Die Zulassung von Non-Food-Discountern mit zentrumsrelevanten Sortimenten in dezentralen Lagen bewerten wir unverändert, insbesondere mit Blick auf die aktuellen konjunkturellen Probleme und der innerstädtischen Transformation als Ganzes, als kritisch und existenzgefährdend für Händler und Dienstleister im Stadtzentrum. So kann ein schleichender Kaufkraft- und Frequenzverlust nicht ausgeschlossen werden, der die wirtschaftliche Tragfähigkeit innerstädtischer Angebote schwächt. Wer seine Non-Food-Waren am Ortsrand findet, verbindet diesen Einkauf nicht mehr mit einem gesonderten Stadtbesuch. Die Innenstadt lebt von Kopplungskäufen. Fällt der Hauptanlass weg, betrifft dies in der Folge Nebenkäufe. Gleiches gilt für die Gastronomie oder innerstädtische Dienstleister, die ebenso von der Passantenfrequenz wirtschaftlich abhängig sind. In der Summe begünstigt dies Trading-Down-Effekte, die Zunahme von Fluktuation und Leerständen sowie Investitionsrückgänge in der Innenstadt. Folgen wären etwa eine sinkende Aufenthaltsqualität, ein zunehmender Imageverlust sowie eine geringe Identifikation der Bürger mit dem Zentrum, die sich negativ auf Kitzingen als Wirtschafts-, Arbeits- und Wohnort sowie touristisches Ziel auswirken können. Im vorliegenden Fall tragen die gute verkehrliche Erreichbarkeit des geplanten Standortes mit direkter Lage an der Bundesstraße 8 und hohem überörtlichen Verkehrsgeschehen zum beschriebenen Prozess bei. Die nunmehr in die Begründung aufgenommene gutachterliche Nachweispflicht, wonach von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen dürfen, ist grundsätzlich zu begrüßen. In der Gesamtbetrachtung bleibt diese Ergänzung jedoch wenig überzeugend, da sie sich weiterhin auf das bereits vorliegende und inhaltlich unveränderte Gutachten von Stadt + Handel stützt. Dessen Argumentation und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen, wonach keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten seien, sind aus unserer fachlichen Sicht nach wie vor nicht hinreichend belegt und nachvollziehbar. Unabhängig davon stellt sich die grundsätzliche Frage, inwieweit Multisortimenter beziehungsweise Non-Food-Discounter mit zentrumsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten auf der „grünen Wiese“ unter den heutigen Rahmenbedingungen überhaupt noch als zeitgemäß anzusehen sind. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel und der zahlreichen Herausforderungen, mit denen Innenstädte bereits heute konfrontiert sind. Hierzu zählen unter anderem

zunehmende Leerstände, rückläufige Kundenfrequenzen, die wachsende Konkurrenz des Online-Handels sowie die generelle Sicherung attraktiver und vitaler Zentren. Vor diesem Hintergrund erscheint es aus stadtentwicklungs- und standortpolitischer Sicht fragwürdig, zusätzliche Kaufkraft- und Frequenzpotenziale aus den Innenstädten an periphere Standorte zu verlagern. Vielmehr sollte das planerische Leitbild darauf ausgerichtet sein, die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion als Handels-, Dienstleistungs- und Begegnungsorte nachhaltig zu stärken und ihre Entwicklungsfähigkeit langfristig zu sichern. Die IHK Würzburg-Schweinfurt spricht sich daher erneut für eine angemessene Balance zwischen neuen Einkaufsangeboten und der Stärkung der bestehenden Standorte aus – so wie es in der ursprünglichen Planung der Fall war. Auch das Bauplanungsrecht und die Raumordnung heben den Schutz zentraler Versorgungsbereiche ausdrücklich hervor, was letztlich den negativen Erfahrungen in anderen Städten geschuldet ist. In der aktuellen Form stehen wir dem Vorhaben in der Gesamtbetrachtung somit weiterhin kritisch gegenüber und bitten entsprechend um Nachbesserung der Planung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Das Planungsbüro Stadt + Handel hat mit Datum vom 12.06.2025 die Stellungnahme Auswirkungen Action auf den ZVB Innenstadtzentrum (im Folgendem abgekürzt als S+H Action Marshall Heights 2025) im Kontext der Planungen für das Einzelhandelsvorhaben „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ in Kitzingen vorgelegt.

Die IHK Würzburg-Schweinfurt hatte sich bereits im Rahmen der 2. Offenlage gegenüber der Ansiedlung von Non-Food-Discountern und Multisortimentern im Niedrigpreissegment geäußert. Bereits in dieser Stellungnahme führte die IHK Würzburg-Schweinfurt in Bezug auf S+H Action Marshall Heights 2025 aus: *„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.“* Den Gegenbeweis, dass durch einen Non-Food-Discounter negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und, wie von der IHK ausgeführt, insbesondere die Innenstadt von Kitzingen zu erwarten seien, tritt die IHK Würzburg-Schweinfurt nicht an bzw. belegt diese Annahme nicht weiter.

In der Stellungnahme der IHK Würzburg-Schweinfurt vom 27.08.2026 wird erneut ausgeführt: *„Die nunmehr in die Begründung aufgenommene gutachterliche Nachweispflicht, wonach von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen dürfen, ist grundsätzlich zu begrüßen. In der Gesamtbetrachtung bleibt diese Ergänzung jedoch wenig überzeugend, da sie sich weiterhin auf das bereits vorliegende und inhaltlich unveränderte Gutachten von Stadt + Handel stützt. Dessen Argumentation und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen, wonach keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten seien, sind aus unserer fachlichen Sicht nach wie vor nicht hinreichend belegt und nachvollziehbar.“*

1. Sachgerechte, valide sowie belastbare Bewertung des Action-Marktes

In S+H Action Marshall Heights 2025 wurde der Action-Markt i. S. e. gerichtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatzes (u. a. OVG NRW Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) geprüft und bewertet:

Für die Prüfung des Action-Marktes wurden die jeweils möglichen Maximalausprägungen der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen untersucht und bewertet: i. S. e. Pool-Lösung wurde demnach eine theoretische Gesamtverkaufsfläche von 1.320 m² (vgl. ebenda S. 3/4).

Dass bedeutet, dass eine theoretische Verkaufsflächen- und damit auch Umsatzüberhöhung für alle Sortimente i. S. e. Worst Case angenommen wurde. Diese geprüfte Ausprägung des Action-Marktes kann in der sozioökonomischen Realität ganzjährig gar nicht angeboten werden

(Stichworte hier: Sonderposten, regelmäßig wechselnde Angebote in verschiedenen Sortimenten, im Jahresverlauf immer wieder differente Sortimentsschwerpunkte etc.).

Auf dieser Grundlage wurden die „... *maximal zu erwartenden sortimentsspezifischen Umsätze – unter Berücksichtigung der maximalen Sortiments- und Verkaufsflächenausprägungen – für den geplanten Action unter Berücksichtigung seiner positiv zu bewertenden Standortvorteile (v. a. Kopplungs- und Synergieeffekte durch Lage in den Marshall Heights, sehr gute Verkehrslage) ...*“ (S. 4) ermittelt.

Auf dieser Grundlage erfolgte demnach in einem Worst Case-Ansatz (überhöhte sortimentsspezifische Verkaufsflächen und Umsätze) eine Prüfung bzgl. der Relationen der Verkaufsflächen zu den Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen bzw. der Gesamtstadt wie auch zu den gesamtstädtischen Umsätzen (vgl. S. 6-9). In keinem bewertungsrelevanten Sortiment haben sich hieraus Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Bestandsstrukturen, insbesondere auch nicht für den ZVB Innenstadtzentrum ergeben.

Anhand dieser Methodik wurde der Action-Markt in S+H Action Marshall Heights 2025 i. S. e. gerichtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatzes geprüft und bewertet. Die Bewertung in S+H Action Marshall Heights 2025, dass „... *grundsätzlich keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Action auf den ZVB Innenstadtzentrum zu erwarten ...*“ (S. 9), ist somit sachgerecht hergeleitet und valide sowie belastbar wie auch *hinreichend und nachvollziehbar* belegt.

2. Fehlender Gegenbeweis der IHK Würzburg-Schweinfurt bzgl. negativer Auswirkungen auf die Innenstadt

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts reichen „... *bloße Befürchtungen oder vage Vermutungen rechtlich nicht aus. Vielmehr bedarf es konkreter, an Tatsachen festgemachter Anhaltspunkte für eine nachhaltige Störung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs*“ (vgl. BVerwG, Urteile vom 27.03.2014 – 4 C 1.13 und vom 11.10.2007 – 4 C 7.07). Das vorliegende Fachgutachten S+H Action Marshall Heights 2025 liefert genau diese methodisch fundierte und belastbare Tatsachengrundlage, während die Einwände der IHK Würzburg-Schweinfurt keiner dezidierten Beweislage nachkommen. So im Übrigen auch in einem jüngeren Urteil: „*Die im Berufungsverfahren ergänzten Einwände der Beklagten gegen die Verträglichkeitsanalyse führen zu keiner anderen Bewertung. Ihre Kritik, diese berücksichtige nicht in dem gebotenen Maße die konkreten Umstände des Einzelfalls, überzeugt nicht. Unabhängig davon, dass die Beklagte selbst das Vorliegen schädlicher Auswirkungen darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen hat [...]*“ (OVG NRW, Urteil vom 19.08.2022 – 10 A 1242/20).

3. Einordnung in die stadtentwicklungs- und standortpolitischen Zielstellungen der Stadt Kitzingen

Die IHK Würzburg-Schweinfurt führt aus:

„*Vor diesem Hintergrund erscheint es aus stadtentwicklungs- und standortpolitischer Sicht fragwürdig, zusätzliche Kaufkraft- und Frequenzpotenziale aus den Innenstädten an periphere Standorte zu verlagern. Vielmehr sollte das planerische Leitbild darauf ausgerichtet sein, die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion als Handels-, Dienstleistungs- und Begegnungsorte nachhaltig zu stärken und ihre Entwicklungsfähigkeit langfristig zu sichern.*

Die IHK Würzburg-Schweinfurt spricht sich daher erneut für eine angemessene Balance zwischen neuen Einkaufsangeboten und der Stärkung der bestehenden Standorte aus – so wie es

in der ursprünglichen Planung der Fall war. Auch das Bauplanungsrecht und die Raumordnung heben den Schutz zentraler Versorgungsbereiche ausdrücklich hervor, was letztlich den negativen Erfahrungen in anderen Städten geschuldet ist.“

Bzgl. der stadtentwicklungs- und standortpolitischen Sicht zur Entwicklung der Marshall Heights ist auf die Grundsatzentscheidungen für die Entwicklung der Marshall Heights des Stadt Kitzingen zu verweisen: durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrats Kitzingen vom 29.07.2021 zur Errichtung eines Einkaufszentrums in den Marshall Heights und des Auftrags an die Verwaltung, einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzubereiten hat der Stadtrat Kitzingen den stadtentwicklungspolitischen Willen zur Entwicklung der Marshall Heights zum Ausdruck gebracht.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen, beschlossen durch den Stadtrat Kitzingen am 23. März 2023, ist der stadtentwicklungspolitischen Willen zur Entwicklung der Marshall Heights ebenfalls konzeptionell abgebildet (S. 95): wenn die Marshall Heights entwickelt werden, ist „... *in Konsequenz der Entwicklung sodann der Nahversorgungsstandort Dagmar-Voßkühler-Straße aufzuheben und die Marshall Heights als neuer Nahversorgungsstandort durch Stadtratsbeschluss und Änderung des Einzelhandelskonzeptes auszuweisen.*“

Demnach handelt es sich, wenn die Marshall Heights entwickelt werden, um eine stadtentwicklungspolitisch gewünschte wie auch konzeptionell abgesicherte Entwicklung.

Stellungnahme des Handelsverbandes Bayern vom 31.08.2026

Wir danken für die erneute Möglichkeit zur Beteiligung. Die Bedenken gegen das Einzelhandelsgroßvorhaben „EHZ Marshall Heights“ können auch durch die Änderungen der Festsetzungen nicht ausgeräumt werden.

1. Allgemein

Maßgeblich für den stadtentwicklungspolitischen Willen sind die Interessen der Unternehmen und der Bevölkerung Kitzingens an einer für jedes Alter leicht erreichbaren, bedarfsgerechten und umweltfreundlichen Versorgung. Aus unserer Sicht sollten die Belange des bestehenden Einzelhandels insgesamt in Kitzingen stärker berücksichtigt werden und nicht wie im Main-Post-Artikel vom 02.08.2026 zu lesen - die Interessen eines Investors. Wir bereits in der letzten Stellungnahme regen wir daher auch heute nochmals dringend eine - unabhängige - vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse zu diesem Standort „Marshall Heights“ an, diesmal unter Berücksichtigung des hinzugekommenen Vorhabens „Einkaufen am Lochweg“.

2. Änderungen

Zu folgenden Änderungen in den Festsetzungen wird Stellung genommen: „Die im Sondergebiet zulässigen Betriebe dürfen 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. Abweichend davon sind im Rahmen der Nutzung „Non-Food-Discounter (max. 800 m² 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 Handels Strukturen berücksichtigt. a) nur nicht zentrumsrelevante Sortimente Alle zugelassenen

Betriebe dürfen gemäß den Änderungen Z.B. folgende Waren nicht anbieten: Bekleidung, Bücher, Elektrokleingeräte (z.B. Mixer, Toaster, Elektr. Zahnbürste) Glas, Porzellan, Keramik, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Haushaltswaren (Töpfe, Schüsseln, Besteck etc.), Kurzwaren (Nadel und Faden), Wolle, Papier, Büroartikel, Schreibwaren (Grußkarten), Parfümerie, Schuhe und Lederwaren, Spielwaren (Spiele und Spielfiguren, Spielzeugautos, Puppen), Wohnungseinrichtungsbedarf (Vasen, Bilderrahmen) und weiteres. Diese Waren aus dem Non-Food-Sortiment eines Lebensmittelvollsortimenters dürfen in den „Marshall Heights“ von einem geplanten Lebensmittelvollsortimenter also nicht angeboten werden. Und auch nicht vom Fachmarkt, der Drogerie oder dem Lebensmitteldiscounter. Diese Änderung der Festsetzung macht die als Argument für das Vorhaben genannte Verlegung der derzeitigen Betriebe in der Dagmar-Voßkühler-Straße gegenstandslos. Denn die neuen Festsetzungen lassen den Bedarf an einer Erhöhung der Verkaufsfläche wegfallen und machen einen Umzug in die „Marshall Heights“ unbegründet. Dies gilt sowohl für den Lebensmittelvollsortimenter als auch für den Lebensmitteldiscounter, der in seinem vorübergehenden Sortiment die zentrumsrelevanten Waren ebenso wenig anbieten darf. Nicht anbieten dürfte auch die Drogerie die oben genannten Artikel, darunter vor allem Parfümeriewaren. Allein der „Action-Markt“ dürfte von der für ihn geschaffenen Ausnahme der Festsetzung profitieren, was eine Wettbewerbsverzerrung zur Folge hätte.

b) Nichtberücksichtigung späterer Fortschreibungen oder Änderungen Mit der Festsetzung der Nichtberücksichtigung späterer Fortschreibungen oder Änderungen des Einzelhandelskonzeptes gelingt zwar ein gewisser Bestandsschutz für die geplanten Vorhaben, aber die Stadt gibt damit eine regulierende Möglichkeit aus der Hand, selbst auf städtebaurelevante Änderungen einzuwirken. Der Status-Quo wird quasi eingefroren, was aber gerade im Hinblick auf die Feststellungen unter a) nicht nachvollziehbar ist. Zudem bezieht man sich auf ein mittlerweile drei Jahre altes Einzelhandelskonzept, obwohl eine strategische Anpassung etwa alle drei bis fünf Jahre erforderlich ist. Diese starre Festlegung raubt der Stadt Kitzingen die notwendige Flexibilität auf die Herausforderungen der Themen Einzelhandel, Wohnen, Wirtschaft und Klima. Wir raten daher davon ab, diese geänderte Festsetzung beizubehalten. c) Zusätzliche Nutzungen ohne vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen für den „Non-food-Discounter“ namens „Action-Markt“ sollen laut geänderter Festsetzungen zusätzliche Nutzungen zulässig sein, wenn diese zwar zentrumsrelevant seien, sie aber keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hätten. Dies sei durch Vorlage eines Fachgutachtens nachzuweisen, welches die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bestehenden Handelsstrukturen berücksichtige. Diese Regelung ist zu unbestimmt, da nicht definiert wird, um welche konkreten zentrumsrelevanten Kategorien es sich handelt. Auch sollte der Zeitpunkt für eine Überprüfung durch ein Gutachten nicht nur einmal, sondern in regelmäßigen Abständen stattfinden, um die veränderten Handelsstrukturen berücksichtigen zu können. Der festgesetzte Zeitpunkt für die Vorlage des Fachgutachtens, das die vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen der Ausnahme von der Regel „keine zentrumsrelevanten Sortimente“ prüfen soll, sollte nun nach dem Wirksamwerden der Festsetzungen erstellt werden. Die derzeit vorliegende Stellungnahme von „Stadt + Handel“ wurde bereits am 12.06.2025 erstellt, berücksichtigt aber nicht die mit Stadtratsbeschluss vom 30.07.2026 geänderten Festsetzungen (siehe oben a +b) und sollte daher aktualisiert werden. Käme man zu einer Zulässigkeit der Sortimente des „Action-Marktes“, weil es keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt gebe, könnte aber eine negative Auswirkung auf die Nachbarbetriebe im EhlZ „Marshall Heights“ zu berücksichtigen sein. Diese Auswirkung müsste die Sortimente dann untersagen. Hier zeigt sich die Ungenauigkeit der geänderten Festsetzungen, so dass diese nicht rechtswirksam beschlossen wurden. 3. Fazit Die geänderten Festsetzungen weisen eine Privilegierung des Non-Food- Discounters „Action markt“ auf, die nicht nur die

Innenstadt von Kitzingen beeinträchtigt, sondern auch sehr wettbewerbsverzerrend wirkt auf die übrigen Betriebe des Vorhabens.

Die Festsetzungen sind derzeit nicht rechtssicher in die Praxis umsetzbar. Wir empfehlen eine Überprüfung des gesamten Vorhabens. Abschließend raten wir im Interesse des Kitzinger Einzelhandels, der Kitzinger Bürger und Betriebe nochmals dazu, eine unabhängige vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse erstellen zu lassen. Für weitere Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgetragenen Bedenken unter Punkt „2. Änderung“ beruhen im Wesentlichen auf einer Auslegung der Festsetzung, wonach sämtliche im Sondergebiet zulässigen Betriebe ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente führen dürften. Dies entspricht nicht der planerischen Intention. Zur Verdeutlichung des bereits beabsichtigten Regelungsgehalts wurde die Festsetzung redaktionell präzisiert. Sie lautet nun:

„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, das die zum Zeitpunkt seiner Erstellung bestehenden Handelsstrukturen berücksichtigt.“

Durch die vorgenommene Klarstellung erfolgt keine inhaltliche Änderung der Planung, sondern lediglich eine sprachliche Präzisierung der bereits verfolgten städtebaulichen Zielsetzung. Die Festsetzung regelt den Umfang der zulässigen Sortimente sowie die Voraussetzungen für deren Zulässigkeit hinreichend bestimmt. Die geforderte Überarbeitung der Planung sowie die Einholung weiterer Gutachten sind daher nicht erforderlich. An der Planung wird festgehalten.

Das Planungsbüro Stadt + Handel hat mit Datum vom 12.06.2025 die Stellungnahme Auswirkungen Action auf den ZVB Innenstadtzentrum (im Folgendem abgekürzt als S+H Action Marshall Heights 2025) im Kontext der Planungen für das Einzelhandelsvorhaben „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ in Kitzingen vorgelegt.

Der Handelsverband Bayern e.V. führt aus: *„Für den „Non-food-Discounter“ namens „Action-Markt“ sollen laut geänderter Festsetzungen zusätzliche Nutzungen zulässig sein, wenn diese zwar zentrumsrelevant seien, sie aber keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hätten. Dies sei durch Vorlage eines Fachgutachtens nachzuweisen, welches die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bestehenden Handelsstrukturen berücksichtige.“*

Durch das Fachgutachten S+H Action Marshall Heights 2025 wurde – unter Berücksichtigung eines gerichtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatzes – für die zentrenrelevanten Sortimente des Action-Marktes nachgewiesen, dass *„... grundsätzlich keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Action auf den ZVB Innenstadtzentrum zu erwarten ...“* (S. 9) sind.

Der Handelsverband Bayern e.V. führt weiter aus: *„Diese Regelung ist zu unbestimmt, da nicht definiert wird, um welche konkreten zentrumsrelevanten Kategorien es sich handelt. Auch sollte der Zeitpunkt für eine Überprüfung durch ein Gutachten nicht nur einmal, sondern in regelmäßigen Abständen stattfinden, um die veränderten Handelsstrukturen berücksichtigen zu können. Der festgesetzte Zeitpunkt für die Vorlage des Fachgutachtens, das die vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen der Ausnahme von der Regel „keine zentrumsrelevanten Sortimente“ prüfen soll, sollte nun NACH dem Wirksamwerden der Festsetzungen erstellt werden. Die derzeit vorliegende Stellungnahme von „Stadt + Handel“ wurde bereits am 12.06.2025 erstellt, berücksichtigt aber nicht die mit Stadtratsbeschluss vom 30.07.2026 geänderten Festsetzungen (siehe oben a +b) und sollte daher aktualisiert werden.“*

Durch das Fachgutachten S+H Action Marshall Heights 2025 wurde – unter Berücksichtigung eines gerichtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatzes – eine detaillierte Überprüfung anhand eines sachlich klar hergeleiteten und nachvollziehbaren Flächenprogramms des Action-Marktes vorgenommen. Dieses umfasst explizit die für den Standort maßgeblichen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kitzingen 2023, sodass hinsichtlich der Begrifflichkeiten und Kategorien eine hinreichende Bestimmtheit vorliegt. Das Fachgutachten S+H Action Marshall Heights 2025 spiegelt nach wie vor die maßgeblichen Rahmenbedingungen und Handelsstrukturen in Kitzingen wider. Eine erneute oder regelmäßige Überprüfung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich, da die Aussagen und Grundlagen des Gutachtens nach wie vor vollumfänglich gültig und aktuell sind. Das Erfordernis, dass das Fachgutachten vor dem Wirksamwerden der Festsetzung vorzuliegen hat, ergibt sich zwingend aus dem verfassungs- und bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB, § 214 Abs. 3 BauGB). Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG, Urteil vom 17.04.2002 – 4 C 14.01) ist der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebend für die Ermittlung des Abwägungsmaterials. Eine Gutachtenerstellung erst nach Inkrafttreten der Festsetzung ist kein gangbares Vorgehen, da der Stadtrat die Auswirkungen dann nicht mehr in seine Ermessensentscheidung einfließen lassen könnte.

Weitere vorgetragene Belange stehen nicht im Zusammenhang mit den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes.

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken als höhere Naturschutzbehörde vom 14.08.2026

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.

Darüber hinaus verweisen wir auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgetragenen Belange stehen nicht im Zusammenhang mit den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes. Auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht veranlasst.

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 21.08.2026

Wir verweisen auf unsere bisherige Stellungnahme vom 05.12.2024 mit AZ: S32-46220. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgetragenen Belange stehen nicht im Zusammenhang mit den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes. Auf die Beschlussfassung vom 20.11.2025, in der die Stellungnahme vom 05.12.2024 behandelt wurde, wird verwiesen. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht veranlasst.

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 17.08.2026

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien ist das insbesondere von der DB InfraGO AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen als Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbar. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“, Nochmalige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB Pj. Nr. Kt22-0003; in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass Ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Gleichwohl weisen wir rein vorsorglich auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Wir bitten zudem um die Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte

Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>

Zu Ihrer Information erhalten Sie unter folgendem Link ergänzend allgemeine Hinweise zu Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen: www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgetragenen Belange stehen nicht im Zusammenhang mit den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes. Der Stadtrat weist darauf hin, dass im relevanten Umfeld des Planungsgebietes kein Schienenbetrieb besteht.

Stellungnahme der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Kitzingen vom 14.08.2026

Zu o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen zu machen:

1. Vorbemerkung

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie enthält Festlegungen und Empfehlungen für einen evtl. notwendigen Feuerwehreinsatz, um den Einsatz vorzubereiten und die Voraussetzungen für einen möglichst effektiven Einsatz zu schaffen.

2. Anmerkungen

2.1 Flächen für die Feuerwehr

2.1.a) Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (BayTB-A 2.2.1) ist einzuhalten. Auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.

2.1.b) Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.

2.2. Löschwasserversorgung

2.2.a) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter: W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ W 331 „Hydrantenrichtlinien“ W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

2.2.b) Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

2.2.c) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.

2.2.d) Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatz Erfolges. Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.

2.2.e) Eine zusätzliche Absperrmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann. 2.2i) Bei der Auswahl der Hydrantenart ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist. An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.

2.2.f) Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahmestelle zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter Abstand erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen. 2.2.D Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter (nach DIN 14 230) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen. Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m. 2.2.i) Die mögliche Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet sollte benannt werden. Die Obergrenze der Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung durch das öffentliche Netz in m³/h sollte festgelegt werden.

2.3. Rettungshöhen

2.3.a) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitet werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind und die maximale Personenzahl von 10 Personen pro Nutzungseinheit (Rettungsrate) nicht übersteigt. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist erforderlich, dass die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt an-leiterbar sind (Art. 31 BayBO).

2.4. Zusätzliche Anmerkungen

2.4.a) Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere das vorhandene Leitematerial daraufhin zu überprüfen, ob die Sicherstellung des zweiten Flucht

und Rettungsweges - soweit erforderlich - über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet werden kann.

2.4.b) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.

2.4.c) Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Sofern die Anmerkungen berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht des abwehrenden Brand-schutzes keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgetragenen Belange stehen nicht im Zusammenhang mit den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes. Der Stadtrat stellt jedoch fest, dass sich die vorliegende Stellungnahme vordergründig mit bereits örtlich bestehenden öffentlichen Erschließungseinrichtungen befasst. Die übrigen Anmerkungen sind bereits in der Gebäudeplanung berücksichtigt. Da es sich um ein Sonderbauwerk handelt, ist eine Genehmigung im sogenannten Freistellungsverfahren nicht möglich, sodass im Rahmen der Genehmigungsplanung eine entsprechende Vorlage der Bauantragsunterlagen erfolgt.

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen - Würzburg vom 13.08.2026

Nach Prüfung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen Würzburg wie folgt Stellung: Die Stellungnahme mit dem Aktenzeichen AELF-KW-L2.2-4612-125-24 vom 29.10.2024 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgetragenen Belange stehen nicht im Zusammenhang mit den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes. Auf die Beschlussfassung vom 20.11.2025, in der die Stellungnahme vom 29.10.2024 behandelt wurde, wird verwiesen. Durch die Stellungnahme bzw. die Beschlussfassung waren keine Änderungen des Bebauungsplanes veranlasst.

Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 05.08.2026

Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 06.11.2024 und 16.12.2025 zu o.g. Beteiligung aufrecht.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgetragenen Belange stehen nicht im Zusammenhang mit den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes. Auf die Beschlussfassungen vom 20.11.2025 und vom 30.07.2026, in denen die

Stellungnahmen behandelt wurden, wird verwiesen. Durch die Stellungnahmen bzw. die Beschlussfassungen waren keine Änderungen des Bebauungsplanes veranlasst.

Stellungnahme der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen vom 02.09.2026

Wir beziehen uns auf die Stellungnahmen vom 12.11.2024.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die in der Stellungnahme vom 12.11.2024 angesprochenen Belange (Vorgaben bezüglich Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen) nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes sind und daher an dieser Stelle nicht behandelt werden können. Auf die Beschlussfassung vom 20.11.2025, in der die Stellungnahme behandelt wurde, wird verwiesen. Durch die Stellungnahmen bzw. die Beschlussfassungen waren keine Änderungen des Bebauungsplanes veranlasst.

Stellungnahmen Vodafone GmbH vom 01.09.2026

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 Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgetragenen Belange stehen nicht im Zusammenhang mit den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden die entsprechenden Anmerkungen berücksichtigt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahme eingegangen.