Stadt: Kitzingen

15.10.2026

54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor INGENIEUR GmbH

Kt 22-0003

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis 4

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen 5

3. Lage im Raum 6
3.1 Landes- und Regionalplanung 8
3.1.1 Landesplanung 8
3.1.2 Regionalplan 12
3.2 Flächennutzungsplan 15
3.3 Landschaftsplan 15

4. Planungsalternativen 15

5. Städtebau und Planungskonzept 16
5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen 16
5.2 Abwasserbeseitigung 17
5.3 Wasserversorgung 17
5.4 Energieversorgung 17
5.5 Abfallbeseitigung 17
5.6 Kommunikation 17
5.7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung 17
5.8 Verwirklichung der Baumaßnahme 17

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen 18

7. Umweltbericht 18

8. Denkmalschutz 18

9. Schallschutz 18

10. Verfahren 19

Anlage 1 Umweltbericht

Abbildung 1 Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics: BayernAtlas, abgerufen am 10.08.2023 unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 25.08.2023)

1. Planungserfordernis

Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel vorgesehen. An dieser Stelle ist die Ansiedlung des Einzelhandelsprojektes als Gemeinschaftsprojekt mehrerer unterschiedlicher Einzelhandelsunternehmen beabsichtigt. Ein Teil der ansiedlungswilligen Betriebe sind Handelsunternehmen, die aus dem bestehenden Siedlungsgürtel der Stadt Kitzingen umsiedeln möchten.

Die im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige militärische Konversionsfläche.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die geplante Gesamtgröße der Umwandlung in eine Sondergebietsfläche beträgt ca. 1,24 ha.

Durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ planungsrechtlich vorbereitet.

<u>Bedarf und Allgemeines:</u>

Der eine Teil der Einzelhandelsbetriebe, die im Bereich der Sondergebietsfläche ansiedeln möchten, hat seinen aktuellen Standort derzeit östlich des Planungsbereiches an der Dagmar–Voßkühler-Straße. Dieser Standort ist nach Einschätzung der Betriebe aus anfahrtstechnischer Sicht, insbesondere im Hinblick auf die Anlieferung, als wenig vorteilhaft und teilweise problematisch einzustufen. Gleichzeitig besteht durch die umliegenden Wohnsiedlungsstrukturen, die baulich teilweise direkt an die Einzelhandelsbetriebe anbinden, erhebliche Einschränkungen durch immissionstechnische Vorgaben in nahezu alle Richtungen.
Zudem befinden sich die Betriebe überwiegend in dem ermittelten Überschwemmungsgebiet des Repperndorfer Mühlbaches. Da die jeweiligen Einrichtungen nicht hochwasserfrei gelegt sind, besteht hier die Gefährdung durch ein Hochwasserereignis. Aus diesem Grund sollte dieser Bereich bei weiterer baulicher Nutzung, besonders bezüglich des Hochwasserabflusses untersucht bzw. freigehalten werden.
Durch die direkte Lage des zukünftigen Standortes an der Bundesstraße 8 und die kurzen Anbindungswege ist auch von einer Reduzierung der Verkehrsströme im Anbindungsbereich der Dagmar-Voßkühler-Straße durch Lieferverkehr als auch durch Einkaufsverkehr auszugehen, wodurch die Verkehrsbelastung des Kreuzungsbereiches reduziert wird.
Daher streben diese Einzelhandelsbetriebe an, den bisherigen Standort aufzugeben und an den Standort der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes umzusiedeln. Nach Ansicht der Unternehmen sichert die wesentlich bessere verkehrstechnische Anbindung die Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit ihrer Betriebe.

Der überplante Bereich stellt eine ehemals militärisch genutzte Konversionsfläche dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung, wie auch der gesamte Bereich der militärischen Konversionsfläche, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Eine konkrete Planung in Bezug auf eine dementsprechende Entwicklung wurde jedoch bisher nicht weiterverfolgt. Der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude in diesem Bereich wird zwischenzeitlich für Wohnzwecke genutzt. Somit ist hier eine räumliche Angliederung an bestehende Siedlungsstrukturen gegeben, die gleichzeitig einen bisher unterrepräsentierten Versorgungsraum darstellen.
Im Zusammenhang mit der Umsiedlung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ist gleichzeitig die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen, die in der Handelsstruktur von Kitzingen nicht oder nur unterrepräsentiert sind. Somit ist gleichzeitig von einer Stärkung der städtischen Einzelhandelsstruktur und einem verbreiterten Einkaufsangebot für die örtliche Bevölkerung auszugehen. Im Vorfeld der Planungsmaßnahmen wurde im Rahmen eines Gutachtens durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzberechnung) im Jahr 2021/2022 bereits ermittelt, dass

durch die vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur der Stadt Kitzingen zu erwarten sind.

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Daher ist ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigten, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Die Stadt Kitzingen will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Bauflächen eine Verlagerung und Verbesserung des Einzelhandelsstandortes innerhalb der Stadt ermöglichen und gleichzeitig das Einzelhandelsangebot der Stadt erweitern.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Stadtrat am 27.04.2023 beschlossen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan

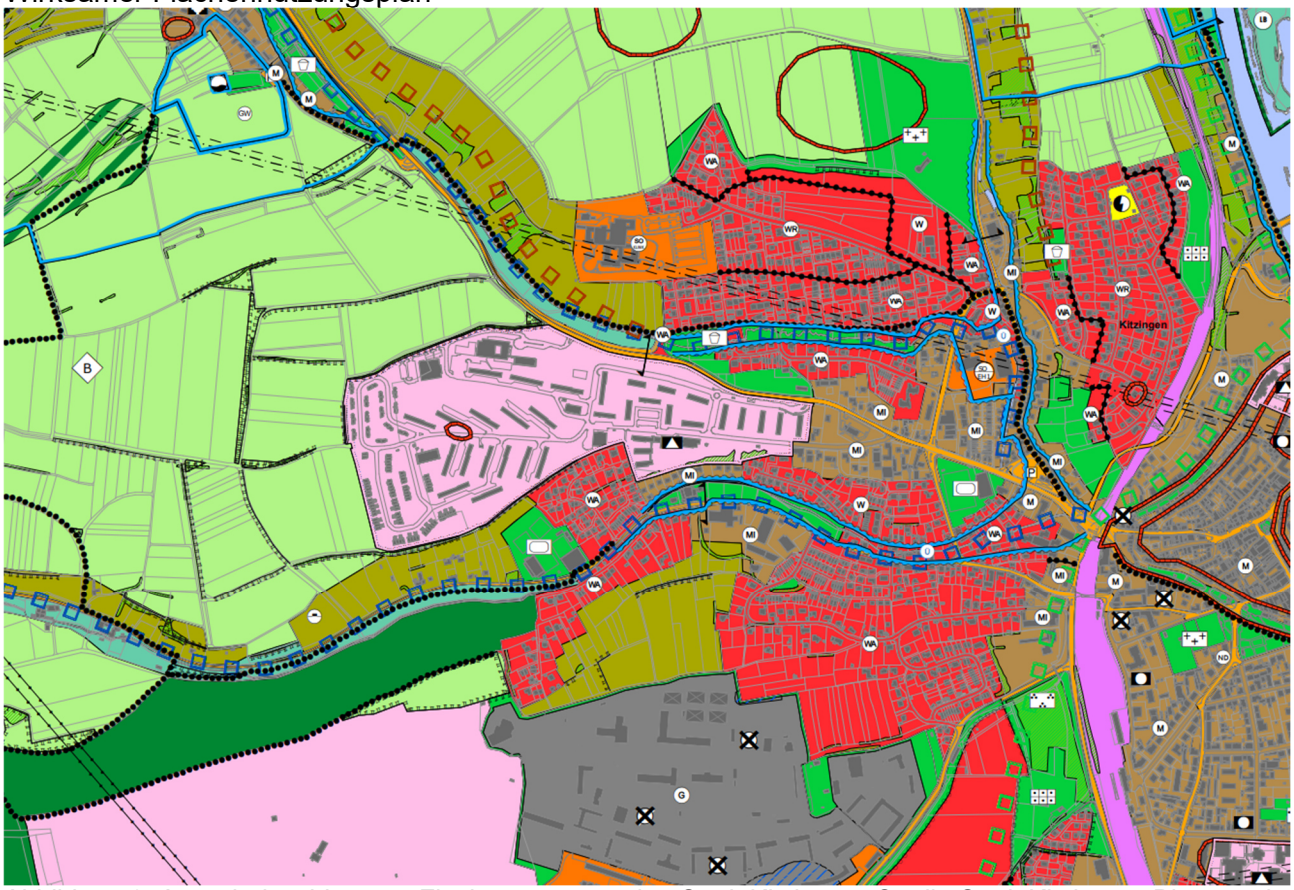

Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Kitzingen, Quelle Stadt Kitzingen, Planstand 08.12.2015

Außerhalb des in Abbildung 3 (Seite 7) dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

3. Lage im Raum

Die Stadt Kitzingen befindet sich im Landkreis Kitzingen des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 17 km westlich des Regionalzentrums Würzburg.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt die Stadt Kitzingen im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.
Die Stadt Kitzingen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.06.2023 als Mittelzentrum dargestellt. Diese Darstellung wurde in den Regionalplan übernommen. Somit ist die Stadt Kitzingen als Zentraler Ort gemäß LEP 2 Raumstruktur Unterpunkt 2.1.2 zu werten.
In den zentralen Orten sollen gemäß LEP-Punkt 2 Raumordnung Unterpunkt 2.1.1 „überörtliche Versorgungsfunktionen für den zentralen Ort und andere Gemeinden wahrgenommen werden. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen“[1].

Die geplante Sondergebietsfläche liegt am nordwestlichen Stadtrand von Kitzingen in einer verkehrlich hervorgehobenen Position.

[1] Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 07.06.2023 Punkt 2 Regionalplanung Unterpunkt 2.1.1 Funktion der zentralen Orte.

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten von ehemalig militärischen Konversionsflächen umschlossen. In nördlicher Richtung wird der Bereich durch die Bundesstraße und im weiteren Verlauf durch den Talraum des Repperndorfer Mühlbaches begrenzt. Im nördlichen und nordwestlichen Anschluss an den Planungsbereich befinden sich Wohnbaustrukturen bzw. die Klinikeinrichtungen „Klinik Kitzinger Land“.

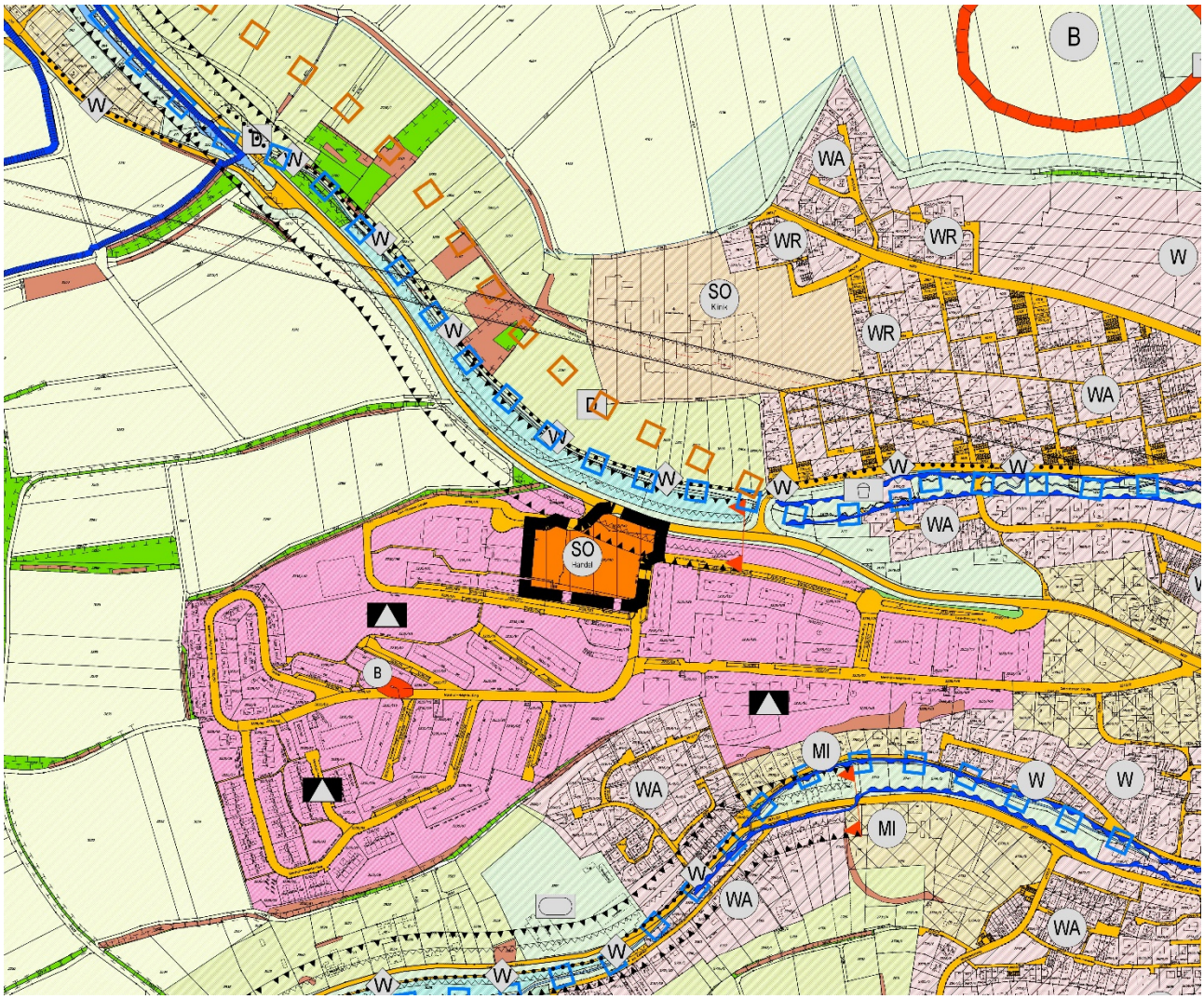

Abbildung 3: Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 30.08.2023

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt beachtet:

Grundsätze der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 1. Juni 2023):

„Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden [2].“

Durch die vorgesehene Umsiedlung von bestehende Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Stadtbereiches Kitzingens und der Angebotserweiterung auf bisher nicht vorhandene bzw. unterrepräsentierte Sortimente, ist von einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung von Kitzingen auszugehen. Gleichzeitig ist durch die verbesserte verkehrliche Anbindung an das Umland auch von einer Verbesserung im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung im engeren Umland von Kitzingen auszugehen, da durch den veränderten Standort für den überwiegenden Teil der Nutzer und hier insbesondere der Einkäufer aus dem näheren Umland von Kitzingen, eine bessere Anfahrtsmöglichkeit gegeben ist.

„Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen
Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben[3].“

Durch die Standortverlegung wird eine bessere Erreichbarkeit für die überwiegende Zahl der Nutzer und somit eine Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur im Hinblick auf die Güter des täglichen Bedarfes für diese Personen erreicht. Insbesondere vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden wohnbaulichen Entwicklung im direkten Umfeld der Sondergebietsausweisung ist eine verbesserte Versorgung von Gütern des täglichen Bedarfs im räumlichen Umfeld der Quartiersentwicklung zumindest mittelfristig erforderlich.

„Anpassung an den Klimawandel
Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden[4].“

Der bisherige Standort der Einzelhandelsbetriebe befindet sich in einem Bereich, für den im Falle eines Starkregenereignisses von einer Überflutung des Geländes auszugehen ist. Somit ist für diesen Bereich eine Bedrohung durch Naturgefahren anzunehmen. Durch die Verlegung der Einzelhandelsbetriebe in den Bereich der Sondergebietsfläche ist zukünftig nicht mehr mit einer Ge-

[2] LEP 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns, 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit, 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen, abgerufen 25.08.2023
[3] LEP 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns, 1.2 Demographischer Wandel, 1.2.6 Funktionsfähigkeit von Siedlungsstrukturen, abgerufen 25.08.2023
[4] LEP 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns, 1.3 Klimawandel, 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel, abgerufen 25.08.2023

fährdung durch Starkregenereignisse auszugehen. Somit dienen die vorliegenden Maßnahmen den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes.

„Kooperation und Vernetzung
Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen - auch grenzüberschreitend -
- vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,
- Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
- regionale Potenziale und spezifische Profile identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert,
- regionale Versorgungs- und Wertschöpfungsketten aufgebaut und
- die Innovationsfähigkeit erhöht werden[5].“

Grundlage der Verlegung der Einzelhandelsbetriebe ist die verbesserte Anfahrbarkeit und Erreichbarkeit sowohl für Anlieferungen als auch für Kunden, durch die direkte Lage an der Bundesstraße 8. Hier wird einerseits den Kunden die Möglichkeit gegeben, Einkäufe ohne größere Umwege mit den üblichen Arbeitswegen zu verbinden. Gleichzeitig wird durch die Lage der Sondergebietsfläche die Attraktivität des Einkaufsangebotes für die Bewohner der umliegenden Stadtteile und der im nordöstlichen Umfeld der Stadt Kitzingen bestehenden Nachbarkommunen verbessert. Somit liegt hier eine Kooperation mit diesen Siedlungseinrichtungen und eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vor.

„Versorgungsauftrag der Zentralen Orte
Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.
Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.
Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten[6].“

Gemäß dem Anhang 1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern ist die Stadt Kitzingen als Mittelzentrum bewertet. Somit sind durch die Stadt Versorgungsfunktionen entsprechend den zentralörtlichen Stufen und somit ein Versorgungsauftrag für den gehobenen Bedarf wahrzunehmen. Durch die Aufrechterhaltung des bereits bestehenden Versorgungsstrukturen und der geplanten Ausweitung des Warenangebotes entspricht, bezogen auf den Gesamteinzelhandel der Stadt Kitzingen, die Darstellung im Flächennutzungsplan somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern.

„Konzentration von Einrichtungen
Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde[7].“

Durch die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für den Einzelhandel entsteht die Grundlage für eine Konzentrationszone für derartige Handelsbetriebe im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes im Zusammenhang mit einer entsprechend geeigneten Infrastruktur bei einer gleichzeitig hohen Attraktivität sowohl für die umliegenden potentiellen Kunden im Umfeld einer Distanz zur

[5] LEP 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns, 1.4 Wettbewerbsfähigkeit, 1.4.5 Kooperation und Vernetzung, abgerufen 25.08.2023
[6] LEP 2 Raumstruktur, 2.1 Zentrale Orte, 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte, abgerufen 25.08.2023
[7] LEP 2 Raumstruktur, 2.1 Zentrale Orte, 2.1.5 Konzentration von Einrichtungen, abgerufen 25.08.2023

fußläufigen Erreichbarkeit als auch für Berufspendler, die ihren täglichen Weg zur Arbeit mit den erforderlichen Versorgungseinkäufen verbinden können.

„Mittelzentren
Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird[8].“

Durch die geplante Sondergebietsfläche wird die Stadt den Forderungen des Landesentwicklungsprogrammes gerecht. Durch die Verlegung des bisherigen Standortes wird zwar ein kleiner Teil der Bevölkerung Nachteile im Hinblick auf eine bisher kurze, fußläufige Verbindung für Kleineinkäufe haben. Der überwiegende Teil der Einkäufer, insbesondere im Bereich des zukünftigen Standortes, wird durch die direkte Lage an der Bundesstraße und den derzeit entstehenden Siedlungsschwerpunkt im Zusammenhang mit der umliegenden militärischen Konversionsfläche, einen besseren Zugang zu den Einzelhandelsbetrieben bekommen.

„Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf
In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können[9].“

Die Stadt Kitzingen stellt ein Mittelzentrum in einem Raumumfeld dar das sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan Würzburg (2) als Bereich mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Somit ist besonders darauf zu achten, dass die Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums möglichst weiträumig den Bedarf der umliegenden Orts- und Siedlungsstrukturen abdecken. Im vorliegenden Fall betrifft das vorrangig die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes.

„Einzelhandelsgroßprojekte
Lage im Raum
Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie
für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
Abweichend sind Ausweisungen zulässig
- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe[10].“

Da es sich bei der Stadt Kitzingen gemäß Landesentwicklungsprogramm um eine Mittelzentrum und somit um einen zentralen Ort handelt, ist eine Entwicklung eines Einzelhandelsgroßprojektes wie im vorliegenden Fall, grundsätzlich zulässig.

[8] LEP 2 Raumstruktur, 2.1 Zentrale Orte, 2.1.7 Mittelzentren, abgerufen 25.08.2023
[9] LEP 2 Raumstruktur, 2.1 Zentrale Orte, 2.1.12 Zentrale Orte mit besonderem Handlungsbedarf, abgerufen 25.08.2023
[10] LEP 5 Wirtschaft, 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte, 5.3.1 Lage im Raum, abgerufen 25.08.2023

„Lage in der Gemeinde
Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen[11]."

Durch die Inanspruchnahme einer militärischen Konversionsfläche und die direkt angrenzenden Siedlungsstruktur liegt hier ein städtebaulich integrierter Standort vor.

„Zulässige Verkaufsflächen
Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen[12]."

Bezüglich des Umfangs der zulässigen Verkaufsflächen wurden im Vorfeld der Planung bereits Untersuchungen bezüglich der Auswirkungen auf die übrige städtischen Einzelhandelsstruktur durchgeführt. Da es sich bei der überwiegend entstehenden Verkaufsfläche um einen Ersatzstandort bestehender und umsiedlungswilliger Einzelhandelsbetriebe im näheren räumlichen Umfeld handelt, ist nicht von einer massiven Zunahme der Verkaufsflächen auszugehen. Die zusätzlich vorgesehenen Spartensortimente sind in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Kitzingen bisher nicht oder nur untergeordnet vertreten, sodass hier von einer Erweiterung der Warenangebotsvielfalt ausgegangen werden kann. Eine Überschreitung sortimentsspezifischer Verkaufsflächen ist nach derzeitigem Planungsstand nicht anzunehmen.

Als weitere rechtliche Grundlagen des Baugesetzbuches werden beachtet:

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können"[13].

[11] LEP 5 Wirtschaft, 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte, 5.3.2 Lage in der Gemeinde, abgerufen 25.08.2023
[12] LEP 5 Wirtschaft, 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte, 5.3.3 Zulässige Verkaufsfläche, abgerufen 25.08.2023

[13] § 1a Abs. 2 BauGB, abgerufen 25.08.2023

§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens
„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“[14].

Da es sich bei der Planung um eine Nutzung einer Konversionsfläche handelt, ist nicht von einer Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen im Allgemeinen auszugehen. Zwar ist für den Planungsbereich eine Inanspruchnahme von Flächen, die nicht durch Hochbauten in Anspruch genommenen werden. Dennoch liegen innerhalb des Planungsbereiches ehemals militärisch genutzte Infrastruktureinrichtungen, teilweise versiegelte Oberflächen sowie zwischenzeitlich aufgegebene Sport- und Freizeiteinrichtungen vor.
Mutterboden, der im Rahmen der geplanten Maßnahmen anfällt und nicht mehr vor Ort eingebaut werden kann soll örtlichen Landwirten zur Aufwertung und Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung gestellt werden, soweit keine Belastungen durch Schadstoffe festzustellen ist. Zwar liegt im Bayern-Atlas plus für den Konversionsbereich keine Angabe bezüglich der Bodenwerte vor. Dennoch kann aufgrund der Bodenwerte der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen davon ausgegangen werden, dass die hier vorliegenden Böden für eine entsprechende Aufwertung anderer Flächen geeignet sind.

3.1.2 Regionalplan

Die Stadt Kitzingen liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich der als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Die Stadt selbst ist In der Raumstrukturkarte des Regionalplanes als Mittelzentrum dargestellt. Dies entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes. Als Grundlage dient die nichtamtlichen Lesefassung der Karte „Raumstruktur“ vom 23.02.2023.

Im Rahmen des Regionalplanes wird keine konkrete Aussage zu den Versorgungsaufträgen eines Mittelzentrums getroffen. Da ein Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich der Gruppe der Zentralen Orte zuzuordnen ist, beschränkt sich der Abgleich der vorliegenden Planung mit den Vorgaben und den Aufgabenbereich, der gemäß dem Regionalplan den Zentralen Orten zugewiesen wird.

„Das Zentrale-Orte-Konzept dient dem Leitziel der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen und soll insbesondere auch in den ländlichen Räumen dazu beitragen, dass eine flächendeckende Daseinsvorsorge erreicht werden kann.
In den Zentralen Orten soll daher ein attraktives Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen bereitgestellt werden zur Versorgung der eigenen Bevölkerung und auch umliegender Gemeinden[15].“

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Grundlage für die Entstehung entsprechender Versorgungseinrichtungen geschaffen, die eine Sicherstellung der langfristigen Versorgung sowohl der Bevölkerung der Stadt Kitzingen als auch der umliegenden Stadtteilgemeinden sowie der angrenzenden Kommunen garantiert und verbessert. Somit folgt die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan den Vorgaben des Regionalplanes.

„Die Region Würzburg ist mit Ausnahme der Stadt Würzburg im LEP als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ (RmbH) festgelegt, in dem Zentrale Orte vorrangig zu fördern sind, um mögliche Defizite in der zentralörtlichen Ausstattung und der Erreichbarkeit zu beheben. Die Festlegung der bisherigen Klein- und Unterzentren als Grundzentren beinhaltet eine große Spannbreite hinsicht-

[14] § 202 BauGB, abgerufen 25.08.2023
[15] Regionalplan Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 24.02.2023, Begründung zu A V Zentrale Orte Abs. 1, abgerufen 25.08.2023

lich des Ausstattungsniveaus der einzelnen Grundzentren sowie der Größe der jeweiligen Nahbereiche. In der Begründung zu Ziel A V 1.1 ist der Ausstattungskatalog für Grundzentren in der Region Würzburg festgelegt. Es ist anzustreben, dass möglichst viele dieser Einrichtungen in den Grundzenten vorgehalten oder eingerichtet werden, da diese täglich bzw. regelmäßig aufgesucht werden. Dies gilt insbesondere für die ländlichen Räume der Region. Den Grundzentren, die häufig auch selbst Träger von Daseinsvorsorgeeinrichtungen sind, kommt dabei eine hohe Verantwortung zu, auch bei möglicher sinkender Auslastung und damit verbundenen Tragfähigkeitsproblemen den Betrieb der Einrichtungen aufrecht zu erhalten bzw. im Falle von privaten Trägern auf einen Weiterbetrieb unterstützend hinzuwirken. Hierbei kommen auch der Abstimmung und Kooperation mit den weiteren Orten im Nahbereich eine große Bedeutung zu[16].

Gemäß Begründung zu 2.1.3 LEP sollen Grundzentren ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs bieten. Die Umfrage 2019 hat ergeben, dass in allen Grundzentren der Region Würzburg eine gute örtliche Nahversorgung mit Lebensmitteln vorhanden ist. In der Regel sind dies größere Discounter und/oder Supermärkte, so dass eine überörtliche Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gegeben ist, welche zukünftig auch gesichert werden soll. In den Grundzentren Aub, Reichenberg und Röttingen wird die Nahversorgung durch kleinere Supermärkte abgedeckt. Diese Versorgung soll gesichert und zukünftig ggf. gestärkt werden[17].“

Sämtliche angesprochen Einrichtungen für ein Grundzentrum sind in der Stadt Kitzingen vorhanden. Durch die Einstufung der Stadt als Mittelzentrum durch das Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Kitzungen von Ihren Versorgungsaufgaben grundsätzlich höher einzustufen als die umliegenden Grundzentren.
Die Verlegung der Einzelhandelsbetriebe an einen verkehrstechnisch günstiger gelegenen Standort basiert unter anderem auch darauf, dass potentiellen Kunden aus dem Umland von Kitzingen oder den Stadtteilgemeinden ohne eigene Einkaufsmöglichkeit so eine Möglichkeit zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch die Planung ermöglicht werden kann. Angestrebt ist ein Standort mit kurzwegigen Anbindungen und der Möglichkeit Einkäufe unkompliziert mit dem täglichen Weg zur Arbeit zu verbinden. Ebenso soll die bessere Versorgung des derzeit entstehenden Wohnsiedlungsschwerpunktes der Stadt Kitzingen im Bereich der ehemaligen militärischen Konversion ermöglicht werden. Somit dient die Darstellung der Sondergebietsfläche und die daraus resultierenden Entwicklung einer Einzelhandels-Agglomeration an diesem Standort sowohl der Verbesserung der Versorgungssituation des westlichen Stadtrandes von Kitzingen als auch des nordwestlichen Stadtumfeldes. Dies entspricht den Anregungen des Regionalplanes im Hinblick auf die Versorgungsaufgaben von Zentralen Orten in Bezug auf die Dinge des täglichen Bedarfs.

[16] Regionalplan Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 24.02.2023, Begründung zu 1.2.1 Zentrale Orte, abgerufen 25.08.2023
[17] Regionalplan Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 24.02.2023, Begründung zu 1.2.2.4 Zentrale Orte, abgerufen 25.08.2023

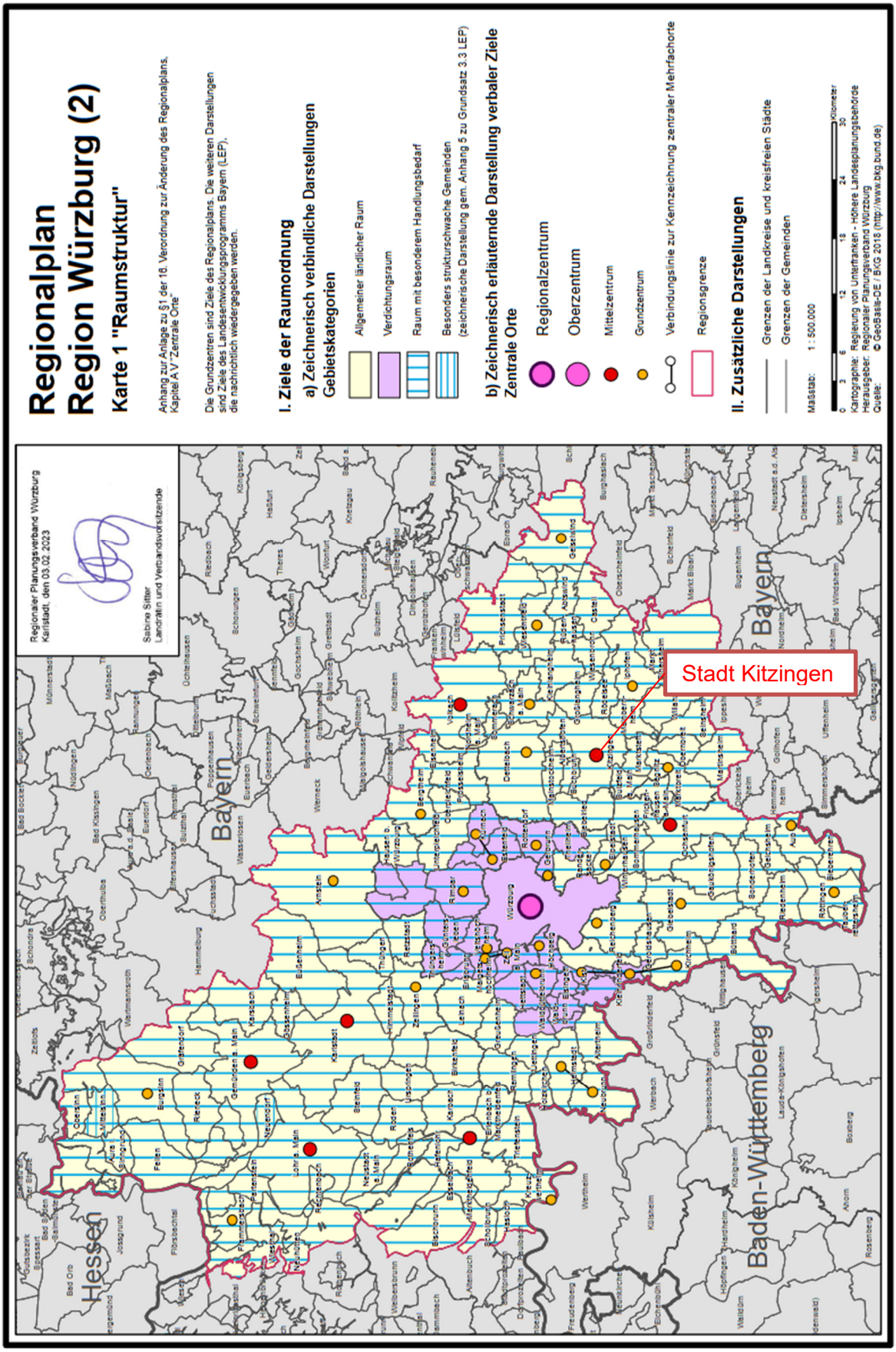

Abbildung 4: Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“
(Quelle: Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 03.02.2023, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 07.09.2023)

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Kitzingen besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde als Ganzes zuletzt in der Fassung der 35. Änderung am 05.12.2015 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB bekannt gemacht.
AZ. der letzten Genehmigung: 34-4621.14-1/86

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

In der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 11 BauNVO
„Sonstige Sondergebietsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ dargestellt.

Die Stadt Kitzungen führt im sogenannten Parallelverfahren zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ durch, in welchem die Sondergebietsfläche entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes festgesetzt sind.

Im Geltungsbereich der 54. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Flurnummern enthalten: FlNrn. 3235/150, 3235/149 sowie teilweise die 3235/152, 3535/140, 3235/55 und 3235/156. Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,24 ha.

3.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Kitzingen liegt ein Landschaftsplan vor, der in den wirksamen Flächennutzungsplan integriert ist. Für den Bereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Landschaftsplan keine Maßnahmen oder vorgaben dargestellt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächennutzungsplanänderung und der anzunehmenden untergeordneten Auswirkungen auf die Landschaftsstruktur ist nicht von der Notwendigkeit einer separaten Überarbeitung des Landschaftsplanes auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung auszugehen. Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sowohl ein Grünordnungsplan als auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In diesem Zusammenhang werden mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild beurteilt und entsprechend in der Planung berücksichtigt.

4. Planungsalternativen

Grundlage für die Wahl des Standortes ist einerseits eine verbesserte Anbindung der Einzelhandelsunternehmen an das überregionale Straßennetz. Hierdurch soll eine bessere Erreichbarkeit der Einzelhandelsunternehmen für die Bewohner der nordwestlich gelegenen Stadtteilgemeinden und die angrenzenden Kommunen ermöglicht werden. Gleichzeitig ist eine geringere Verkehrsbelastung außerhalb der Hauptzufahrtsstraßen angestrebt. Dies bedeutet das ein Standort nur im engen Umfeld der Bundesstraße 8 in Frage kommt.
Gleichzeitig soll die Versorgungsstruktur des sich derzeit entwickelnden Siedlungsquartiers im Bereich der ehemaligen militärischen Konversionsfläche nachhaltig gesichert und verbessert werden.
Daraus resultierend besteht die Notwendigkeit die Einzelhandelseinrichtungen in direkter räumlicher Nähe zu den bereits bestehenden bzw. derzeit zur Sanierung vorgesehenen Wohneinheiten der Konversionsfläche zu errichten. Der Planungsbereich stellt die einzige, derzeit noch nicht durch Wohnbebauung überbaute Fläche mit einer direkten Anbindung an die Bundesstraße und einem direkten räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsstrukturen dar. Gleichzeitig steht keine alternative Fläche für eine Errichtung der Einzelhandelseinrichtung zur Verfügung, die

alle vorausgesetzten Kriterien zur Verbesserung der Versorgungssituation erfüllt und gleichzeitig lediglich eine Inanspruchnahme von Konversionsflächen beinhaltet, zur Verfügung. Somit ist der vorgesehene Standort zur Umsetzung der Ziele sowohl der Stadt Kitzingen als auch der Einzelhandelsunternehmen alternativlos.
Ein Verbleiben der Einzelhandelsunternehmen am bestehenden Standort würde nicht zu einer Verbesserung der Versorgungssituation der Stadtteilgemeinden führen. Gleichzeitig ist durch die stetige Wiederherstellung der Wohnstrukturen im Konversionsbereich einer Zunahme der Bewohner in diesem Wohnquartier von einem gesteigerten Versorgungsbedarf auszugehen. Durch den Abstand der Wohnbaustrukturen zu den bestehenden Einzelhandelsstandorten von deutlich mehr als 500 m ist auch nicht von einer relevanten fußläufigen Abwicklung von Kleineinkäufen auszugehen, sodass sämtliche Einkäufe im Zusammenhang mit einer PKW- Anfahrt erfolgen. Somit ist von einer Zunahme des PKW- Verkehrs durch Einkaufsfahrten im Knotenpunktbereich Repperndorfer Straße / Gabelsberger Straße / Dagmar-Voßkühler-Straße auszugehen. Ebenso bestünde weiterhin die Lage der Einkaufseinrichtungen in einem potentiellen Überflutungsbereich. Somit ist der Standort der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen für die angestrebte Versorgungsstruktur nur eingeschränkt geeignet.

5. Städtebau und Planungskonzept

Ziel der Umgestaltung der Einzelhandelsstrukturen ist einerseits eine Verbesserung der Versorgungssituation des derzeit entstehenden Siedlungsquartiers im Bereich der ehemaligen militärischen Einrichtungen. Gleichzeitig ist angestrebt, den potentiellen Kunden aus den umliegenden Stadtteilgemeinden, die keine größeren Einkaufsmöglichkeiten vor Ort besitzen, eine verkehrstechnisch gut erreichbare Versorgungsstruktur zu bieten, ohne die ohnehin hohe Belastung der innerstädtischen Hauptzufahrtsstraßen einer zusätzlichen Belastung auszusetzen.

Durch die im Parallelverfahren durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Marshal Heights“ liegt bereits ein Konzept für die zukünftige bauliche Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Durch die vorgesehene Staffelung der Einkaufseinrichtungen als Einpassung in die vorliegende Geländesituation, ist von einer reduzierten Inanspruchnahme von Grundfläche auszugehen. Gleichzeitig ist durch die Überplanung von ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen gegeben. Somit wird hier der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden entsprochen.

Gleichzeitig wird durch die Einfügung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen in die vorliegende Geländesituation verhindert, dass eine Bebauung entsteht, die über die Horizontlinie hinausragt und sich damit negativ auf das Landschaftsbild auswirkt.

Neuausweisung:
Größe der im Rahmen der Änderung im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsfläche beträgt ca. 1,24 ha.

5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung der Sondergebietsfläche erfolgt primär über die bestehende Anbindung an die Bundesstraße 8. Die Ertüchtigung der Anbindung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Gleichzeitig ist eine Anbindung zur Levi-Strauß-Straße vorgesehen, um so eine direkte Anbindung der Siedlungsstrukturen des derzeit entstehenden Wohnquartiers zu ermöglichen.
Eine verbesserte fußläufige Verbindung und eine Radwegverbindung der nördlich der Bundesstraße liegenden Siedlungsstrukturen wird im Rahmen der Planung zur Ertüchtigung der Anbindung geprüft.

Ebenfalls geprüft wird die Möglichkeit der Anbindung des Änderungsbereiches an die Buslinie 8101 Würzburg – Kitzingen und somit dem öffentlichen Personennahverkehr.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die geplante Baufläche soll in Bezug auf Schmutzwasser an das allgemeine Abwassersystem der Stadt Kitzingen angeschlossen werden. Das anfallendes Dachwasser und sonstiges ggf. vorgereinigtes Oberflächenwasser sollen über eine Rigolen-Anlage zurückgehalten und versickert werden. Ein Notüberlauf ist in den Repperndorfer Mühlgraben vorgesehen.

5.3 Wasserversorgung

Die Stadt Kitzingen wird durch den Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trink-, Brauch- und Löschwasser soll durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Aufgrund des anzunehmenden, relativ geringen zusätzlichen Verbrauches ist von einer ausreichenden Dimensionierung der bestehenden Versorgungsleitungen auszugehen. Sollte im Rahmen der Gebäudeplanung ein erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich werden, der durch die bestehenden Versorgungsleitungen nicht gedeckt werden kann, sind entsprechenden Löschwasserbehälter vorzusehen.

5.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH sichergestellt. Diese ist möglichst frühzeitig an den weiteren Planungsmaßnahmen zu beteiligen.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung in haushaltsüblichen Mengen wird durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Kitzingen sichergestellt. Darüberhinausgehende Abfallmengen, z.B. Verpackungsmüll aus Warenanlieferungen oder nicht mehr verwendbare Lebensmittel, sind durch das jeweilige Unternehmen ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.6 Kommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über die örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Deutsche Telekom, als betroffener Leitungsträger, wird frühzeitig in die Planung eingebunden.

5.7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Auf die Grundstücke, die innerhalb der 54. Flächennutzungsplanänderung liegen, besteht ein vertraglich abgesichertes Zugriffsrecht des Vorhabenträgers. Eine Neuaufteilung der Grundstücke ist jedoch erst nach Abschluss der Planungsmaßnahmen vorgesehen. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

5.8 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird zeitnah nach Abschluss der notwendigen Bauleitplanverfahren und der Vorlage der erforderlichen Genehmigungen erfolgen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 54. Flächennutzungsplanänderung beansprucht ca. 1,24 ha.
Im Rahmen der im Parallelverfahren vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Aufstellung eines Grünordnungsplanes.
Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff wird im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und dessen Umsetzung im Bebauungsplan rechtswirksam festgesetzt.
Für die Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwiesen.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Artenschutz und Grünordnung

Bestandteil des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung.
Die hierzu erforderlichen Untersuchungen bzw. Artenbestandsaufnahmen werden derzeit durchgeführt. Eine abschließende Bewertung kann erst nach der Durchführung sämtlicher vorgeschriebener Untersuchungen bzw. Begehungen erfolgen.
Eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan rechtswirksam festgesetzt. Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen sowie auf die weiteren Anlagen (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), welche Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 54. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

8. Denkmalschutz

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind derzeit keine Bodenmale bekannt. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von ca. 230 m ein kartiertes Bodendenkmal (D-6-6226-0115). Hierbei handelt es sich um Flachgräber vermutlich neolithischer Zeitstellung.
Im Zuge der Umsetzung der zwischen dem Bodendenkmal und dem Änderungsbereich bzw. innerhalb des Änderungsbereiches entstanden baulichen Einrichtungen wurden keine Hinweise entdeckt, die auf eine Ausdehnung des Bodendenkmals in den Beriech des Änderungspunktes hindeuten würden. Somit ist nicht von einer Ausdehnung in den Bereich der Flächennutzungsplanänderung auszugehen.
In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Verweis auf § 8 BayDSchG aufzunehmen, der auf die erforderlichen Maßnahmen bei einem Auffinden eines Bodendenkmals verweist.

9. Schallschutz

Durch die unmittelbare Nähe zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den geplanten Einzelhandelseinrichtungen ist mit immissionstechnischen Auswirkungen zu rechnen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde daher ein schalltechnisches Gut-

achten erarbeitet, das den Umfang der Auswirkungen ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen beschreibt. Die erforderlichen Maßnahmen werden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen und rechtswirksam festgesetzt.
Somit ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Schallschutz der umliegenden Anwohner gewährleistet ist.

10. Verfahren

Änderungsbeschluss	vom	27.04.2023
Bekanntmachung	am	28.09.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	07.10.2024 08.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	07.10.2024 08.11.2024
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am	20.11.2025
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	20.11.2025
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	12.12.2025 23.01.2026
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	30.07.2026
Feststellungsbeschluss	am	

Stadt Kitzingen,

_____

Dr. Enis Tiz
Oberbürgermeister

Würzburg, 18.09.2023
03.07.2024
03.09.2024
20.11.2025
15.10.2026

Bearbeitung: Öchsner
Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor INGENIEUR GmbH

Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Quellen-/ Bildnachweis

Abbildung 1 Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics: Bayernatlas, abgerufen am 10.08.2023 unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 25.08.2023) 3

Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Kitzingen, Quelle Stadt Kitzingen . 6

Abbildung 3: Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 30.08.2023 7

Abbildung 4: Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ 14