

Stadt Kitzingen

Bebauungsplanverfahren Nr. 32.4
„Schwarzacher Straße Ost“,
4. Änderung, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinsame Abwägungsvorlage über die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgestellt: 21.09.2017

Stadt Kitzingen – Stadtbauamt
Sachgebiet Stadtplanung

A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.2016 an der Planung beteiligt und über die Offenlage benachrichtigt:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Kitzingen
Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung	Kitzingen
Amt für Ländliche Entwicklung	Würzburg
Bayer. Bauernverband	Kitzingen
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Memmeldorf
Bayernwerk AG	Schweinfurt
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	Kitzingen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Bonn
Bundesanstalt für Immobilien	München
DB Services Immobilien GmbH – NL München	München
Deutsche Flugsicherung GmbH	Langen
Deutsche Post AG	Nürnberg
Deutsche Telekom Technik GmbH	Würzburg
Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Nürnberg	Nürnberg
Ev.-Luth.-Kirche, Dekanat Kitzingen	Kitzingen
Fernwasserversorgung Franken	Uffenheim
Freiwillige Feuerwehr Kitzingen	Kitzingen
Gemeinde Großlangheim	Großlangheim
Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V.	Würzburg
Handwerkskammer für Unterfranken	Würzburg
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	Würzburg
Kath. Pfarramt St. Johannes, Kitzingen	Kitzingen
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Hilpoltstein
Landratsamt Kitzingen	Kitzingen
Landratsamt Kitzingen, Herrn Kreisbrandrat Roland Eckert	Kitzingen
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen	Kitzingen
Main-Donau Netzgesellschaft mbH	Nürnberg
Markt Schwarzach	Schwarzach
PLEdoc GmbH	Essen
Polizeiinspektion Kitzingen	Kitzingen
Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern	Nürnberg
Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	Bayreuth
Regierung von Unterfranken – Gewerbeaufsichtsamt	Würzburg
Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde	Würzburg
Regionaler Planungsverband – Region Würzburg	Karlstadt/Main
Stadt Dettelbach	Dettelbach
Stadt Kitzingen, Amt 3/Rechts- und Ordnungsamt	Kitzingen
Stadt Kitzingen, SG 60/Bauverwaltung	Kitzingen
Stadt Kitzingen, SG 63/Tiefbau	Kitzingen
Stadt Mainbernheim	Mainbernheim
Stadtheimatspfleger, Herr Dr. Knobling	Kitzingen
Staatliches Bauamt Würzburg – Fachbereich Straßenbau, Abt. 23	Würzburg
VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee	Iphofen
VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen	Kitzingen
VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld	Kitzingen
VG Marktbreit, Stadt Marktsteft	Marktbreit
vodafone Kabel Deutschland	Nürnberg
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	Aschaffenburg

Keine Äußerung/Anregungen/Hinweise innerhalb der gesetzten Frist (27.01.2017):

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und machten von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern, keinen Gebrauch oder gaben keine Anregungen bzw. Hinweise. Somit kann davon ausgegangen werden, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden und Einverständnis mit der vorliegenden Planung besteht.

Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung	Kitzingen
Amt für Ländliche Entwicklung	Würzburg
Bayer. Bauernverband	Kitzingen
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	Kitzingen
Deutsche Post AG	Nürnberg
Ev.-Luth.-Kirche, Dekanat Kitzingen	Kitzingen
Gemeinde Großlangheim	Großlangheim
Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V.	Würzburg
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	Würzburg
Kath. Pfarramt St. Johannes, Kitzingen	Kitzingen
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Hilpoltstein
Landratsamt Kitzingen, Herr Kreisbrandrat Roland Eckert	Kitzingen
Markt Schwarzach	Schwarzach
Polizeiinspektion Kitzingen	Kitzingen
Regierung von Unterfranken – Gewerbeaufsichtsamt	Würzburg
Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde	Würzburg
Stadt Kitzingen, Amt 3/Rechts- und Ordnungsamt	Kitzingen
Stadt Kitzingen, SG 63/Tiefbau	Kitzingen
Stadt Dettelbach	Dettelbach
Stadt Mainbernheim	Mainbernheim
Stadtheimatpfleger, Herr Dr. Knobling	Kitzingen
VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee	Iphofen
VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen	Kitzingen
VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld	Kitzingen
VG Marktbreit, Stadt Marktsteft	Marktbreit
Vodafone Kabel Deutschland	Nürnberg
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	Aschaffenburg

Anregungen und Hinweise:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht (s. nachfolgende Tabelle):

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
3. Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, vom 18.01.2017 (Eingang: 20.01.2017)	
<p>Die Main-Donau-Netzgesellschaft nimmt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 der Stadt Kitzingen zur Kenntnis.</p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Versorgungsanlagen der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft vorhanden oder geplant.</p> <p>Es bestehen keine Einwände bzw. Anmerkungen des Unternehmens.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, vom 23.01.2017 (Eingang: 26.01.2017)	
<p>Bodendenkmalpflegerische Belange</p> <p>Nach bisherigem Kenntnisstand besteht gegen die Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>In den Hinweisen IV.5 Denkmalschutz zu den textlichen Festsetzungen ist bereits der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG enthalten.</p>
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen, vom 05.01.2017 (Eingang: 09.01.2017)	
<p>In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wurde das bisher gärtnerisch genutzte Grundstück Fl.Nr. 6789/6 zusätzlich einbezogen. Dieses Grundstück konnte wegen der angrenzenden Nutzungen/öffentlichen Bereich nur in recht begrenztem Umfang intensiv gärtnerisch genutzt werden; die Ausweisung dieser Flurnummer als Mischgebiet schafft hier eine sinnvolle Abrundung östlich des Lochweges.</p> <p>Die westlich des Lochweges gelegenen intensiv gärtnerische genutzten Freiland- bzw. Gewächshausflächen sind von sehr hoher Bedeutung für den intensiven Gemüseanbau der Kitzinger Erwerbsgärtner.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Das betreffende Flurstück 6789/6 war bereits vorher als MI-Fläche festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis auf die hohe Bedeutung der westlich des Lochweges gelegenen Flächen für die Kitzinger Erwerbsgärtner wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.</p>
6. Freiwillige Feuerwehr Stadt Kitzingen, Engelbert Scherer, vom 12.01.2017 (Eingang: 13.01.2017)	
<p>Geplante Straßen, Zufahrten und Aufstellflächen müssen für eine Achslast von mindestens 10 Tonnen ausgelegt sein. Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
Die vorhandene Hydrantenleitung ist bei Bedarf zu erweitern und mit Unterflurhydranten in ausreichender Zahl und Dimensionierung auszustatten. Der Grundschutz ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für 1.600l/min bzw. 96m ³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen	Die Hinweise werden an die zuständigen Sachgebiete weitergeleitet. Mit Schreiben der LKW vom 01.08.2017 wurde das Vorhandensein der benötigten Löschwassermenge bestätigt.
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, vom 06.02.2017 (Eingang: 06.02.2017 per Email)	
Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 bestehen von Seiten der Bundeswehr keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
8. Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern, vom 23.12.2016 (Eingang: 29.12.2016 per Email)	
Bei maximal zulässiger Bauhöhe bis 245 m über NN sind keine neuen Luftfahrthindernisse im Sinne von §§ 17, 13 LuftVG geplant. Es werden keine Einwände gegen die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung erhoben.	Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
9. Fernwasserversorgung Franken, vom 22.12.2016 (Eingang: 23.12.2016)	
Die Überprüfung des Planentwurfs durch die Fernwasserversorgung Franken hat ergeben, dass in dem geplanten Bereich keine Berührungspunkte mit Anlagen der Fernwasserversorgung Franken bestehen.	Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
10. Landratsamt Kitzingen, vom 24.01.2017 (Eingang: 24.01.2017 per Email)	
Die zu beteiligenden Fachstellen des Landratsamts haben die Planung geprüft und teilen wie folgt mit: <u>ÖPNV</u> Es bestehen keine Einwände <u>Kommunale Abfallwirtschaft</u> Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird Stellung genommen. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentli-	An der Erschließungssituation im Plangebiet wird gegenüber dem Bestand

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>che Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.</p> <p>Die Verkehrsflächen sind so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, (GUV-R 2113) müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.</p> <p>Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können oder keine ausreichenden Wendemöglichkeiten (Wendekreis mit Durchmesser 22 oder für 3-Achs-Fahrzeuge geeignete Wendehämmer) vorhanden sind, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse vorzusehen. Wendehämmer sind so zu realisieren, dass ein Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Ein- bis zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne des GUV-Regelwerks. Wendeanlagen haben einen Ausfahradius von mindestens 10 m aufzuweisen. Der Wendeplattenrand muss frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten und sonstigen Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern sein.</p> <p>Die Verkehrsflächen müssen für die zulässige Achslast eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Kurvenradien müssen gewährleisten, dass diese von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ohne Rangieren durchfahren werden können. Bei kurviger Streckenführung (90-Grad-Kurve) ist ein Platzbedarf von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.</p> <p>Verkehrsflächen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so ausgelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkflächen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Dabei sind mindestens die Schleppschablonen der EAE 85/95 anzuwenden.</p> <p>Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle ist zu berücksichtigen, dass ne-</p>	<p>keine Veränderung durchgeführt. Die öffentliche Abfallentsorgung für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs ist sichergestellt. Die Dimension der Erschließungsstraßen wird nicht verändert, die Verkehrsflächen befinden sich im Bestand und werden gegenwärtig bereits zur Abfallentsorgung genutzt, daher werden die allgemeinen Hinweise zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>ben gefahrlosem Befahren auch gegen Umstürzen und Rutschen ausreichend Sicherheit gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Überhänge sind zu beachten.</p> <p><u>Gesundheitsamt</u> Nach Zugang und Sichtung der Planunterlagen wird mitgeteilt, dass von dem Vorhaben keine Sachverhalte betroffen sind, die von Seiten des Gesundheitsamtes zu bewerten wären. Von Seiten des Gesundheitsamtes werden keine Einwendungen hervorgebracht.</p> <p><u>Technischer Umweltschutz</u> Aus fachlicher Sicht unerheblich. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist keine Umweltprüfung vorgesehen.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Das bestehende Baugebiet soll den neuesten Entwicklungen angepasst werden (kein Einzelhandel, Herausnahme Bahntrasse etc.). Es liegt eine Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vor. Es handelt sich hier um ein beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB (ohne Umweltbericht). Besonders und streng geschützte Arten sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten. Dies wurde erläutert. Die Festsetzungen zur Grünordnung (II.10), zum Ausgleich (II.11) und zu den Pflanzgebieten (II.12) können die Änderungen kompensieren, wenn diese auch umgesetzt, erhalten und gepflegt werden. Dies ist zu gewährleisten. Die Hinweise zum Artenschutz (IV.7) ergeben sich aus einer gesetzlichen Vorgabe (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) und sind unbedingt einzuhalten. Es ist zu gewährleisten, dass Verbotstatbestände nicht eintreten können. Die Bauherren sollten die Maßnahmen hierzu entsprechend dokumentieren.</p> <p><u>Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft</u> Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Einwände.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In diesen wird auch auf die Hinweise zum Arten- und Naturschutz (IV.7) und deren zwingende Einhaltung hingewiesen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Die genann-</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Hinweis: nach der Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes am Main sind die Grundstücke Fl.Nrn. 7022/20 und 7022/21 vom HQ 100 z.T. betroffen.</p> <p>Anmerkungen zu den Hinweisen:</p> <p>IV.1 Die Grundsatzanforderungen nach § 3 VAwS sind nur ein Auszug aus den Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Grundlage für die Anforderungen sind die §§ 62, 63 des Wasserhaushaltsgesetzes und die dazu ergangenen Vollzugsvorschriften.</p> <p>IV.2 Zur Regenwasserversickerung sollte auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFRiV) verwiesen werden bzw. für befestigte Flächen größer 1000 m² auf die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p><u>Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Im Altlastenkataster sind keine Altlasten auf den betroffenen Grundstücken eingetragen.</p>	<p>ten Flurstücke liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“, eine Planänderung ist demnach nicht veranlasst.</p> <p>Der Hinweis IV.1 wird im Zuge der Klarstellung hinsichtlich der Grundlage für die Anforderungen, §§ 62 und 63 WHG, und die dazu ergangenen Vollzugsvorschriften ergänzt.</p> <p>Ebenso wird zur Klarstellung des Hinweises IV.2 auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sowie die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei befestigten Flächen größer 1000 m² hingewiesen.</p> <p>Keine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanentwurfs liegen vor, wenn Änderungen oder Ergänzungen im Sinne einer Klarstellung oder einer redaktionellen Änderung oder Ergänzung durchgeführt werden. (VGH BaWü, Beschl. v. 24.10.1996 – 8 S 3336/95)</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
<p>11. Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 10.01.2017 (Eingang: 11.01.2017)</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zum Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ bestehen seitens der Deutschen Telekom keine Einwände.</p> <p>Im und am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei der Planung grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Der Hinweis auf Rücksichtnahme wird zur Kenntnis genommen und bei Planungen berücksichtigt.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.</p> <p>Es wird zum Zweck der Koordinierung um rechtzeitige Mitteilung gebeten, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.</p>	<p>Die Stadt Kitzingen berücksichtigt im Zusammenhang mit öffentlichen Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien der Telekom wird durch Baumpflanzungen nicht nachteilig beeinflusst.</p> <p>Der Hinweis auf Sicherstellung der Versorgung des Planbereichs über das bestehende Leitungsnetz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Kitzingen beteiligt die Deutsche Telekom frühzeitig an den Planungsverfahren.</p>
<p>12. Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen, vom 24.01.2017 (Eingang: 25.01.2016)</p>	
<p>Von Seiten der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 vorgebracht.</p> <p>Der Energiebedarf der zukünftigen Anwesen wird über die vorhandene Netzstruktur in der Erschließungsstraße „Lochweg“ zur Verfügung gestellt. Hier ist insbesondere darauf zu achten, dass bau- und betriebsbedingte Handlungsweisen keine negativen Einflüsse auf die vorhandenen Versorgungsleitungen nehmen.</p> <p>Löschwasserleistungen, die über die hydraulische Leistung des bestehenden/zukünftigen Leitungsnetzes hinaus gehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden.</p> <p><u>Ergänzende Stellungnahme vom 01.08.2017</u></p> <p>Die Löschwasservorhaltung obliegt im Rahmen der Daseinsvorsorge der Stadt</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Keine Planänderungen veranlasst. In der Planzeichnung sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Kitzingen dargestellt.</p> <p>Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sind durch die Stadt Kitzingen für gewerbliche Flächen sowie Mischgebietsflächen mit vorwiegend gewerblicher Nutzung ein Löschwasser- Grundschutz von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Zur Prüfung der vorhandenen Löschwasserleistung wurde die LKW-Kitzingen beauftragt entsprechende Messungen durchzuführen. Mit Schreiben vom 01.08.2017 bestätigt die LKW die benötigte Löschwassermenge. Falls notwendig sind die weiteren Maßnahmen zwischen der LKW-Kitzingen, der Feuerwehr der Stadt Kitzingen sowie der Stadt Kitzingen selbst abzustimmen und umzusetzen.</p> <p>Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter werden im Rahmen von Planungen beachtet.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Keine Planänderung veranlasst.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Kitzingen. Die Aufgaben sind in den Brand- und Feuerwehrgesetzen der Länder geregelt.</p> <p>Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz besteht zurzeit die Möglichkeit, den Grundschutz für die betreffenden Anwesen gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu entnehmen. Unter Berücksichtigung des vorgenannten Arbeitsblattes stehen über den Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m um das Objekt bei einem Mindestfließdruck von ca. 1,50 bar derzeit die Grundschutzkategorie mittel (1.600 l/min bzw. 96m³/h) zur Verfügung.</p> <p>Die Entnahmemenge bezieht sich auf die vorhandene Netzkapazität und nicht auf die Ausspeisemengen einzelner Entnahmestellen.</p> <p>Diese Netzwerkkapazität kann nur bereitgestellt werden, wenn keine Versorgungsunterbrechungen vorliegen bzw. Unterhaltsarbeiten am Trinkwassernetz durchgeführt werden. Netztechnische Veränderungen (Lage der Entnahmestellen, Nutzungsänderungen) am bestehenden Trinkwasserversorgungsnetz können sich jederzeit ergeben und Einfluss auf die nutzbare Kapazität haben. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Angaben auf den 01.08.2017 beziehen, die vorgenannten Angaben sind auf max. fünf Kalenderjahre befristet.</p>	
<p>13. Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg, vom 23.01.2017 (Eingang: 27.01.2017)</p>	
<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet „Schwarzacher Straße Ost“ liegt nördlich der Bahnlinie Schweinfurt – Kitzingen-Etwashausen im Bereich des Bahnhofs Etwashausen. Hierzu darf ich noch anmerken, dass die Deutsche Regionaleisenbahn GmbH (DRE) diese Bahnlinie von der Deutschen Bahn AG gepachtet hat.</p> <p>Zwischen dieser Bahnlinie und dem Bebauungsplangebiet liegt auch noch die Straße „Nordtangente“</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
14. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, vom 12.01.2017 (Eingang: 12.01.2017 per Email)	
<p>Wie die Deutsche Flugsicherung mitteilt, werden durch die vorliegende Planung keine Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt. Es werden daher seitens der DFS weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Es wird auf den beschränkten Bauschutzbereich (§17 Luftverkehrsgesetz) des Flugplatzes Kitzingen hingewiesen.</p> <p>Von der Stellungnahme der DFS bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) wurde durch die DFS von dieser Stellungnahme informiert.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren wird die Deutsche Flugsicherung GmbH aufgrund des beschränkten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Kitzingen am Verfahren beteiligt.</p>
15. Regionaler Planungsverband Würzburg, vom 27.01.2017 (Eingang: 31.01.2017)	
<p>Vor dem Hintergrund einer optimalen Einzelhandelsversorgung an städtebaulich zuträglichen Standorten und um unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen ist gemäß Grundsatz B IV 2.4.4 Regionalplan der Region Würzburg mit Begründung darauf hin zu wirken, dass planerische Gesamtkonzepte für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in ausreichendem Umfang Verbindlichkeit erlangen. Die Planung trägt diesem Grundsatz Rechnung.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen den Bauleitplanentwurf.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
16. Stadt Dettelbach vom 10.02.2017 (Eingang: 10.02.2017 per Email)	
<p>Der Haupt- und Bauausschuss der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung beschlossen, gegen die vorgelegte 4. Änderung des Bebauungsplans keine Einwendungen zu erheben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
17. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, vom 14.12.2016 (Eingang: 26.01.2017)	
<p>Gegen das Vorhaben werden von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – keine Einwände erhoben.</p> <p>Im Bergamt liegen keine Unterlagen vor, die auf einen Bergbau im angefragten</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Hinweise des Bergamts werden redaktionell in den nachrichtlichen Hinweisen der textlichen Festsetzungen unter Ziff. IV.9 ergänzt und die Einhaltung im</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Bereich schließen lassen. Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet bergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.</p> <p>Informativ weisen wir noch darauf hin, dass das geplante Vorhaben von dem Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt wird. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätten im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.</p>	<p>Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.</p>
<p>18. Bayernwerk vom 25.01.2017 (Eingang: 26.01.2017)</p>	
<p>Die Bayernwerk AG bedankt sich für die Beteiligung am Änderungsverfahren. Wie sie in ihrer Stellungnahme mitteilt, befinden sich keine Strom-, Gas- und Fernmeldeleitungen der Bayernwerk AG in Kitzingen. Somit bestehen auch keine Einwände gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung.</p> <p>Bezüglich einer Stellungnahme sind die örtlichen Energieversorger zu beteiligen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Als örtlicher Energieversorger wurden die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen beteiligt.</p>
<p>19. Handwerkskammer für Unterfranken, vom 02.01.2017 (Eingang: 05.01.2017)</p>	
<p>Die Handwerkskammer bedankt sich für die Beteiligung an der öffentlichen Auslegung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“. Nach Durchsicht der Planunterlagen ergeben sich aus ihrer Sicht keine Anregungen und Ergänzungen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
<p>20. DB AG/ DB Immobilien, vom 10.01.2017 (Eingang: 18.01.2017)</p>	
<p>Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindliche Abschnitt der Bahnstrecke 5231 Kitzingen - Schweinfurt stillgelegt ist.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag																
21. Staatliches Bauamt Würzburg, vom 29.12.2016 (Eingang: 03.01.2017)																	
<p>Das Staatliche Bauamt Würzburg stimmt der verfahrensgegenständlichen Planung unter folgender Bedingung zu:</p> <p><u>Emissionen/Straßenverkehrslärm</u></p> <p>Auf die von den Staatsstraßen 2271 und 2272 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.</p> <p>Von der Stadt ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu prüfen. Sollten danach vorgeschriebene Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).</p> <p>Nach der letzten Straßenverkehrszählung 2010 ergaben sich folgende DTV-Werte (DTV = durchschnittl. tägl. Verkehrsmenge aller Tage des Jahres), je in Kfz/24 h;</p> <table data-bbox="174 813 672 1077"> <tr> <td colspan="2">St 2271</td> </tr> <tr> <td>Personenverkehr</td> <td>8979</td> </tr> <tr> <td>Güterverkehr</td> <td>1353</td> </tr> <tr> <td>motorisierter Gesamtverkehr</td> <td>10332</td> </tr> <tr> <td colspan="2">St 2272</td> </tr> <tr> <td>Personenverkehr</td> <td>7403</td> </tr> <tr> <td>Güterverkehr</td> <td>357</td> </tr> <tr> <td>motorisierter Gesamtverkehr</td> <td>7760</td> </tr> </table>	St 2271		Personenverkehr	8979	Güterverkehr	1353	motorisierter Gesamtverkehr	10332	St 2272		Personenverkehr	7403	Güterverkehr	357	motorisierter Gesamtverkehr	7760	<p>Die Zustimmung zur verfahrensgegenständlichen Planung unter den dargestellten Bedingungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die von der Staatsstraße St 2271 und St 2272 ausgehenden Emissionen sind bekannt.</p> <p>Im Zuge der erstmaligen Überplanung des Gebiets „Schwarzacher Straße Ost“ (Urschrift von 1991) wurde durch das Büro Wölfel, Höchberg, ein Gutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen erstellt (AZ. Y076/07). Das Gutachten bleibt weiterhin maßgeblich für die Einhaltung der Richtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum, da an den planerischen Grundzügen hier keine Veränderung durch die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt.</p> <p>Mit der schalltechnischen Untersuchung sollten für die damals neu auszuweisenden Flächen Grenzwerte der zulässigen Schallemissionen ermittelt und festgelegt werden, bei denen in den benachbarten MI-Bereichen die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die innerhalb des Bebauungsplans auftretenden Immissionen infolge von Verkehrslärm wurden ermittelt und beurteilt. Daraus resultierten Vorschläge zum Schallschutz, die auch weiterhin Gültigkeit besitzen.</p> <p>Für die vorhandenen und geplanten MI-Nutzungen sowie für die bestehenden GE-Flächen selbst gelten gemäß TA-Lärm die entsprechenden Richtwerte der zulässigen Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) infolge von Gewerbelärm. Ausgehend von diesen Richtwerten und der Gesamtfläche (entsprechend der Urschrift) der vorgesehenen Gewerbeflächen konnten sogenannte flächenbezogene, zulässige Immissionswertanteile bestimmt werden. Für die einzelnen Bereiche des Bebauungsplans konnten dann auf Grund des Abstands zu den maßgebenden Aufpunkten sinnvolle Grenzwerte der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistung festgelegt werden. Mit diesen Angaben ist dann eine Überprüfung möglich, ob etwa ein neu geplanter Gewerbebetrieb die für sein Grundstück zulässige Schalleistung erfüllt.</p>
St 2271																	
Personenverkehr	8979																
Güterverkehr	1353																
motorisierter Gesamtverkehr	10332																
St 2272																	
Personenverkehr	7403																
Güterverkehr	357																
motorisierter Gesamtverkehr	7760																

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><u>Bauabstände und Bepflanzung</u></p> <p>Wegen der Bedeutung der Staatsstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße ist hier grundsätzlich die 20 m – Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG) von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Mit der teilweisen Lage des Bepflanzungsstreifens in der 20 m – Zone besteht Einverständnis, wenn ein Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten wird. Wegen der Nähe zur Staatsstraße ist jedoch die Art der Bepflanzung mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.</p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Die Entwässerung der Straßengrundstücke darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehenden Straßenentwässerungsanlagen sind unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen den Straßen und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.</p>	<p>Die einschlägigen Orientierungswerte infolge von Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm gem. DIN 18005 wurden ebenfalls herangezogen. Eine Einhaltung der jeweiligen Tag- und Nachtwerte wurde seinerzeit nur gesehen, wenn die Nordtangente nicht gebaut würde. Inzwischen ist der Abschnitt südlich entlang des Lochwegs (Bauabschnitt II) vollendet und in Betrieb. Damit war auch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Nordtangente (hier außerhalb des Plangebiets) v.a. zum Schutz der bestehenden Wohnhäuser am Lochweg erforderlich. Damit ist eine Einhaltung der Grenzwerte gegeben.</p> <p>Die 20-m Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße gemäß § 23 BayStrWG ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Einverständnis mit der teilweisen Lage des Bepflanzungsstreifens in der 20 m – Zone wird zur Kenntnis genommen, der geforderte Mindestabstand von 10 m zwischen den Pflanzungen und dem Fahrbahnrand werden im Zusammenhang mit den Pflanzausführungen eingehalten. Die Art der Bepflanzung wird im Rahmen der Ausführung mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.</p> <p>Die Entwässerung der Straßengrundstücke wird durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanänderung nicht nachteilig beeinträchtigt. Die Bereiche der Straßenentwässerung liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sondern grenzen unmittelbar an.</p> <p>Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer werden weder den Straßen noch deren Nebenanlagen zugeführt.</p> <p>Unter Punkt II.6 der textlichen Festsetzung werden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) festgesetzt und erläutert. Hier ist bereits klar festgesetzt, dass Werbeanlagen innerhalb der 20-m Anbauverbotszone nicht zulässig sind. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass innerhalb der Anbaubeschränkungszone für bauliche Anlagen immer die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen ist.</p> <p>Die Ausgestaltung der Werbeanlagen ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren mit vorzulegen und wird somit zur Genehmigung beim Straßenbaulastträger vorgelegt.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / IIB2 / IIB4 – 3612.333 – 13 Kra „Straßenverkehrsrecht, Straßenrecht, Bauordnungsrecht, Werbung an Autobahnen, Bundesstraßen und Staatsstraßen“, das auch an die Landratsämter und Städte/Gemeinden verteilt wurde, zu behandeln. Im Bebauungsplan sollte festgesetzt werden, dass über die Genehmigung von Werbeanlagen gesondert, mit Vorlage detaillierter Pläne, zwischen der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und dem Staatlichen Bauamt zu entscheiden ist. Grundsätzlich sind innerhalb der 20 m – Anbauverbotszone zu Staatsstraßen keine Werbeanlagen zulässig.</p> <p>Werbeanlagen bedürfen jeweils gesondert der straßenrechtlichen Zustimmung der Staatlichen Bauverwaltung.</p>	

B. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit bzw. Bürgerinnen und Bürgern wurden im Rahmen der Offenlage folgende Stellungnahmen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

1. Hr. Gaiser über Rechtsanwaltsbüro Fries, vom 24.01.2017 (Eingang: 26.01.2017)

Hr. Gaiser hat einem Lebensmittelfilialbetrieb, welcher auf dem Grundstück einen Lebensmittelmarkt errichten will, eine Kaufoption eingeräumt. Die Annahme des notariellen Kaufgebots steht unter der Bedingung, dass für die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes verbindliches Baurecht geschaffen wird.

Nach der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist in dem festgesetzten Mischgebiet der geplante Lebensmittelmarkt als Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zumindest bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² ausnahmslos zulässig.

Der Lebensmittelfilialbetrieb hat aus diesem Grunde zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Voranfrage bei der Stadt Kitzingen am 02.03.2015 einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids eingereicht. Dies war Anlass für die Stadt, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 einzuleiten. Zugleich beschloss der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt am 14.04.2015 den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet „Südlicher Teilabschnitt Lochweg“.

Hr. Gaiser möchte für sein Grundstück eine einschränkungslose Nutzung auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts. Er hat deshalb keinerlei Interesse an den geplanten Planänderungen, insbesondere an dem vollständigen Einzelhandelsausschluss.

II. Zur Änderungsplanung

Ausweislich des ausgelegten Entwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans sollen in dem das Grundstück von Hr. Gaiser betreffenden Mischgebiet Anlagen nach §§ 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätte) in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sein. Begründet wird der Ausschluss von Einzelhandel damit, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf dem Grundstück von Hr. Gaiser dem Kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen widerspre-

Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

II.)

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine grundlegende Handlungsempfehlung des Einzelhandelskonzepts von 2012 umgesetzt. Dieses besagt, dass Einzelhandel nur in integrierten Lagen angesiedelt werden soll. Der Ausschluss von Einzelhandel in der Schwarzacher Straße Ost folgt dementsprechend dem Konzept und verhindert eine weitere Zersiedelung der Einzelhandelsflächen. Gleichzeitig wird mit dem Ausschluss des Einzelhandels einer Einzelhandelsagglomeration vorgebeugt und somit dem Gerichtsurteil des

chen würde. Das Grundstück würde sich als Vorhabenstandort nicht in städtebaulich integrierter Lage befinden. Eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sei als nicht kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kitzingen 2012 einzustufen.

III. Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf

1. Fehlende Planrechtfertigung

Im Begründungsentwurf heißt es zum Planungsanlass, dass für das Grundstück von Hr. Gaiser eine Bauvoranfrage für die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes gestellt worden sei und man mit der Bauleitplanung das Vorhaben verhindern wolle. Der Einzelhandelsausschluss würde der Forderung aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept entsprechen, welches die Stadt Kitzingen am 28.06.2012 beschlossen hat.

Ein Einzelhandelskonzept kann nur Grundlage für eine städtebauliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans sein, wenn es in sich schlüssig ist und nicht in widersprüchlicher Weise gehandhabt wird (vgl. OVG NRW, Urt. V. 22.04.2004 – 7a D 142/02.NE). Hieran fehlt es. Aus folgenden Gründen kann das Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen die geplante 4. Änderung nicht rechtfertigen:

VGH München Rechnung getragen → siehe nachfolgendes Schreiben der Regierung von Unterfranken:

„Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201, entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind, Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration gem. 5.3 LEP entsteht. Im Ergebnis müssen bei Gewerbe- und Mischgebieten geeignete Festsetzungen getroffen werden, um das Entstehen einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration generell auszuschließen.“

Es handelt sich entlang des „Lochwegs“ um einen Bereich, der überwiegend gewerblich geprägt ist. Nordöstlich des Baugrundstücks befinden sich bereits Einzelhandelsbetriebe (ROFU-Kinderland, Zoo- und Tierbedarfshandlung, Angelbedarf), welche Bestandsschutz genießen. Weiterer Einzelhandel, insbesondere Lebensmittelhandel sowie Verbrauchermärkte, sind aber bislang (noch) nicht vorhanden und sollen künftig dort im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht zugelassen werden.

Somit wird sowohl dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen als auch dem Landesentwicklungsprogramm Rechnung getragen. Außerdem sieht die Baunutzungsverordnung einen Ausschluss von Einzelhandel im Mischgebiet als Planungsinstrument eindeutig vor (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zu III. 1.)

Das Vorhaben steht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen entgegen, welches im Stadtrat beschlossen wurde und Leitlinien für die weitere Entwicklung der Stadt Kitzingen beinhaltet. Dieser Ansicht folgte auch das Bayerische Verwaltungsgericht Würzburg mit Urteil vom 10.01.2017, Az.: W 4 K 16.707.

Siehe auch Stellungnahme vom Regionaler Planungsverband Würzburg vom 27.01.2017 : „Vor dem Hintergrund einer optimalen Einzelhandelsversorgung an städtebaulich zuträglichen Standorten und um unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen ist gemäß Grundsatz B IV 2.4.4 Regionalplan der Region Würzburg mit Begründung darauf hin zu wirken, dass planerische Gesamtkonzepte für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in ausreichendem Umfang Verbindlichkeit erlangen. Die Planung trägt diesem Grundsatz Rechnung“.

a) Das Einzelhandelskonzept enthält auf Seite 129 die ausdrückliche Empfehlung für den Ortsteil Etwashausen, die Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zu verbessern. Das Konzept stellt fest, dass derzeit eine flächendeckende Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in dem Stadtteil Etwashausen nicht vollständig gewährleistet ist. Dem widersprechend enthält das Einzelhandelskonzept an anderer Stelle die Bemerkung, dass zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ keine Weiterentwicklung erfahren soll. Das Einzelhandelskonzept erweist sich aufgrund dieser Widersprüche als unschlüssig. Es kann keine tragfähige Grundlage für eine positive Planungskonzeption und damit für den angestrebten Einzelhandelsausschluss sein.

b) Die Handhabung bei der Umsetzung des Konzepts erfolgt ebenso widersprüchlich, weshalb dessen Tauglichkeit in Frage gestellt ist. Hr. Gaiser hat Kenntnis davon, dass dem Lebensmittel-filialbetrieb ein Alternativstandort auf den Grundstücken Fl.-Nr. 6729, 6728/1 und 6730 (Am Bimbach) als geeignet vorgeschlagen wurden. Ein qualitativer Unterschied bei der Einstufung der Eignung beider Standorte anhand des Einzelhandelskonzepts lässt sich nicht feststellen. Das Einzelhandelskonzept vom 28.06.2012 enthält Zielvorstellungen, wonach die Innenstadt zu stärken und die großen Einkaufszentren am Stadtrand zu stabilisieren, nicht jedoch auszubauen sind. Eine Einzelhandelsentwicklung in nicht integrierten Lagen soll es nach dem Konzept nicht geben. Dies müsste streng genommen auch für den von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Alternativstandort „Am Bimbach“ gelten. Die Stadtverwaltung ist eine Antwort daraufhin schuldig geblieben, weshalb der Standort „Am Bimbach“ günstiger sein soll als der Standort auf dem Grundstück von Hr. Gaiser, der in etwa genauso nah am Ortsteil Etwashausen liegt und daher für die Nahversorgung im Bereich Etwashausen genauso gut geeignet wäre. Der Standort auf dem Grundstück von Hr. Gaiser ist von den Bewohnern von Etwashausen sowohl von den nördlich als auch von den südlich der Nordtangente gelegenen

Zu a)

Die Nahversorgung soll laut Einzelhandelskonzept in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen, um einer weiteren Zersiedelung auf der grünen Wiese vorzubeugen. In Etwashausen gibt es integrierte Lagen in fußläufiger Erreichbarkeit, an denen Einzelhandel denkbar wäre, nicht aber im Bereich der Schwarzacher Straße Ost.

Es werden klare und eindeutige fachliche Aussagen zur Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen im Stadtteil getroffen, nämlich diese insbesondere bei Betriebsverlagerungen aus nicht integrierter Lage in Richtung integrierte Wohnsiedlungsbereiche zu prüfen.

Das Einzelhandelskonzept erweist sich diesbezüglich nicht widersprüchlich. So auch ausdrücklich festgestellt mit Urteil v. 10.01.17, VG WÜ, Az.: W 4 K 16.707.

Zu b)

Stellungnahme des Sachgebiets Stadtplanung vom 08.09.2016

Zum Standort „Am Bimbach“ ist hier lediglich anzuführen, dass dieser sich unmittelbar an der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Richthofenstraße befindet. Er ist v.a. fußläufig auf kürzerem, direkterem und letztlich verkehrssicherem Wege sowohl über die Richthofenstraße als auch rückwärtig von der Gartenstraße (aus südlicher Ortsrichtung) erreichbar.

Da die Findung von Alternativstandorten für einen Lebensmittelmarkt jedoch nicht Aufgabe der Stadt Kitzingen ist, wird hier auf eine mögliche Eignung des Vorschlags „Am Bimbach“ nicht näher eingegangen. Wenn ein ernsthaftes Interesse an diesem oder einem anderen Standort für einen Nahversorgungsmarkt besteht, kann dies gerne z.B. im Rahmen eines Vorbescheids oder einer fachgutachterlichen Stellungnahme erneut und gezielt abgeprüft werden.

In den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „Technologiepark ConneKT ist Einzelhandel nur ausnahmsweise zulässig und somit immer im Einzelfall zu prüfen. Ausnahmsweise ist der Lebensmitteleinzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 350 m² zulässig. Auch sonstiger Einzelhandel ist eingeschränkt; siehe Auszug aus den Festsetzungen des B-Plans

Wohngebieten aus fußläufig zu erreichen. Die Nordtangente kann bereits jetzt durch die Fußgängerunterführung unterquert werden. Auch bei dem zeitgleich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 106 zeigt sich eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts. So sieht der dortige Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im eingeschränkten Industriegebiet (!) ausdrücklich vor. Die Lage des Technologieparks Kitzingen ist weitaus weniger städtebaulich integriert als der Standort „Lochweg“. Für Hr. Gaiser ist es daher nicht nachvollziehbar, weshalb im Technologiepark Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sein sollen, nicht hingegen auf seinem Grundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 32.

ConneKT, 1. Änderung:

„Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet folgende Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig:

▪ Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² aufweisen und Waren aus den folgenden, in der „Kitzinger Liste“ des Kommunalen Einzelhandelskonzept Kitzingen des Büro Stadt + Handel vom 28.06.2012 definierten, nicht zentrenrelevanten Sortimenten verkaufen:

- Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
- Boote
- Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelzubehör)
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Kraftfahrzeugzubehör
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Motorradzubehör
- Leuchten/Lampen
- Pflanzen/ Samen
- Teppiche (ohne Teppichböden) oder
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

▪ Einzelhandelsbetriebe, die die Verkaufsstelle eines Handwerks-, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetriebes darstellen, eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb aufweisen, in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind, eine deutliche umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb aufweisen, einen Geschossflächenanteil von maximal 10 % der Gesamtgeschossfläche des jeweiligen Betriebes aufweisen und über eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² verfügen

▪ Einzelhandelsbetriebe, die Waren aus den gemäß „Kitzinger Liste“ des Kommunalen Einzelhandelskonzept Kitzingen des Büro Stadt + Handel vom 28.06.2012 zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel oder Zeitungen/ Zeitschriften verkaufen, der Versorgung des Gebiets dienen und eine Verkaufsfläche von maximal 350 m² aufweisen

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.“

- c) Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass das Einzelhandelskonzept seit seiner Erstellung im Jahr 2012 auch nicht an neuere Entwicklungen angepasst worden ist. Ein Einzelhandelskonzept kann allerdings nur so lange eine taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. In städtebaulicher Hinsicht hat es seit dem Jahr 2012 folgende Entwicklungen in der näheren Umgebung zum Grundstück von Hr. Gaiser gegeben:
- Errichtung eines Reiterhofs mit Wohnungen und Hotel (Richtung Großlangheim)
 - Industrieansiedlungen im Gewerbegebiet Flugplatzstraße (inkl. Bäckereifiliale)
 - Wohnanlage mit Asylbewerbern (Richtung Großlangheim)

2. Verkenntung der privaten Belange meines Mandaten
§ 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB verpflichten die Gemeinde, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Diesen gesetzlichen Anforderungen kann die Änderungsplanung nicht gerecht werden.
Hr. Gaiser hat im Vertrauen auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 Kontakt zu einem Lebensmittelfilialbetrieb aufgenommen. Es ist bekannt, dass für eine Einzelhandelsnutzung höhere Grundstückspreise zu erzielen sind als für normale gewerbliche Nutzungen. Hr. Gaiser befürchtet durch den geplanten Einzelhandelsabschluss einen massiven Wertverlust seines Grundeigentums. Da es für die Änderungsplanung schon an der erforderlichen Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB fehlt, kann die Änderungsplanung keine wirk-

Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wurde flächenmäßig eingeschränkt und soll lediglich eine Versorgung der Arbeitnehmer im Technologiepark ConneKT dienen. Dementsprechend wurde die Möglichkeit zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs gewährt, für die Versorgungsstruktur der Bewohner Kitzingens spielt der Standort keine Rolle.

Zu c)

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 ist lediglich fünf Jahre alt und behält weiterhin seine Gültigkeit. Das Konzept ist eine wesentliche stadtentwicklungsplanerische Grundlage. Die darin enthaltenen Zielsetzungen und Kernaussagen sind nach wie vor aktuell. Eine Fortschreibung ist erst nach einer signifikanten städtebaulichen Veränderung zielführend. Diese ist bisher nicht absehbar, zumal die Konversionsflächen berücksichtigt werden.

Die genannten Beispiele haben keine Berührung mit dem Fall. Ein Widerspruch zum Einzelhandelskonzept ist nicht erkennbar und löst keine Fortschreibung des Konzepts aus. Die Begründung hinsichtlich der Bäckereifiliale wurde bereits unter III. 1. b) erklärt.

Zu 2.)

Für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kitzingen wurde ein Einzelhandelskonzept aufgestellt, das eine bestmögliche Versorgung der Bewohner sicherstellen soll. Bei der Aufstellung wurde festgestellt, dass bereits sehr viele Einzelhändler in nicht integrierten Lagen ansässig sind und daher die Ansiedelung von weiterem Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen stattfinden soll. Es wurde ein Bebauungsverfahren durchgeführt, um dem Einzelhandelskonzept Rechnung zu tragen. In diesem Verfahren werden sowohl Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit beteiligt und diese Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewägt. Die Gemeinde ist also der Aufgabe nach § 1 Abs. 7 BauGB sowie nach § 2 Abs. 3 BauGB nachgekommen. Öffentliche Belange, wie beispielsweise im Landesentwicklungsprogramm festgehalten, stehen über privaten Belangen.

Nach dem Urteil vom 10.01.2017 des Bayerischen Verwaltungsgerichts Würzburg wird § 1 Abs. 3 BauGB erfüllt: „Bei der in Aussicht genommenen Ände-

<p>same Inhalts- und Schrankenbestimmung sein, der den Eingriff in das Eigentumsrecht von Hr. Gaiser billigen könnte.</p> <p>Die Änderungsplanung kann damit nicht den Anforderungen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB genügen. Hr. Gaiser hat ein berechtigtes Interesse daran, dass der durch den bisherigen Bebauungsplan vorgegebene Bebauungsrahmen gültig bleibt.</p> <p>Die Stadt Kitzingen würde für den vergleichbaren Standort „Am Bimbach“ die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes bejahen, obwohl – streng genommen – auch dieser Standort nicht kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts einzustufen wäre. Insofern erweist sich der einseitige Einzelhandelsausschluss für das Gebiet des B-Plans Nr. 32 auch als willkürlich.</p> <p>Fazit: Aus den genannten Gründen begegnet der Bebauungsplanentwurf erheblichen Bedenken. Es wird angeregt, die Änderungsplanung insgesamt zu verwerfen.</p> <p>Hr. Gaiser behält sich ausdrücklich die Geltendmachung seiner Rechte durch Erhebung einer gegebenenfalls notwendigen Normenkontrollklage vor.</p>	<p>„Schwarzacher Straße Ost“ handelt es sich nicht um eine – unzulässige, weil gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstoßende – Negativplanung bzw. Verhinderungsplanung, die sich allein darin erschöpft, das von der Klägerin zur Genehmigung gestellte Vorhaben einer Einzelhandelsnutzung zu Fall zu bringen“. Die Kommune nimmt folglich die Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wahr.</p> <p>Fazit: Nach Abwägung aller eingegangenen Belange wird weiterhin an der Änderungsplanung festgehalten, um dem Einzelhandelskonzept und dem LEP gerecht zu werden und um dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen.</p>
<p>2. CSU-Fraktion Kitzingen, vom 17.01.2017 (Eingang: 17.01.2017)</p>	
<p>Die CSU-Fraktion spricht sich gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 in der vorgelegten Form aus. Den Ausführungen, dass sich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Lochweg im Bereich Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ gegen das Kitzinger Einzelhandelskonzept richtet, wird seitens der CSU-Fraktion widersprochen.</p> <p>Wenn man sich eingehend mit dem Inhalt des Kitzinger Einzelhandelskonzept auseinandersetzt, kann man zu dem Ergebnis gelangen, dass diese Ansiedlung keineswegs im Widerspruch zum beschlossenen Einzelhandelskonzept steht. Dies ist eine Frage der Interpretation. Die CSU-Fraktion befürwortet das Einzelhandelskonzept grundsätzlich und hat dieses mitbeschlossen. Dennoch können wir die Änderung des B-Plans Nr. 32 mit Blick auf die Gesamtsituation, die eigene Stadtentwicklung sowie unter Würdigung der parallel erfolgten Ausweisung von zahlreichen großen Lebensmittelmärkten in den Unterzentren nicht befürworten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Das Konzept enthält die eindeutige Aussage Einzelhandel nur noch in integrierten Lagen zuzulassen.</p>

Die Begründung lautet wie folgt:

1. Die Stadt Kitzingen hat die Planungshoheit. Das Kitzinger Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012 stellt lediglich Handlungsempfehlungen für die Stadtentwicklung zur Verfügung

2. Bis heute wurde kein einziger B-Plan der Stadt Kitzingen an die Erfordernisse des beschlossenen Kitzinger Einzelhandelskonzept angepasst.

3. Das Kitzinger Einzelhandelskonzept enthält nachfolgende wesentliche Handlungsempfehlungen, die bis heute im Wesentlichen nicht umgesetzt wurden.
 - a) Aufwertung des öffentlichen Raums: Ansprechende städtebauliche und bauliche Gestaltung des öffentlichen Raums (insbesondere Fußgängerzone und Marktplatz); Aufenthaltsqualität erhöhen, z.B. durch den Ausbau attraktiver Außengastronomie, Schaffung von Rundläufen und Querungsmöglichkeiten zur optimalen Erschließung der Einkaufsstraßen (siehe auch Antrag der CSI Innenstadt attraktiver gestalten vom 15.03.2012).

 - b) Schlüsselimmobilien für Innenstadtentwicklung nutzen: Bedeutende Schlüsselimmobilien (ehem. Marktcafé, Dietz, Bürgerbräugelände, Kaufhaus Storg) für die Ansiedlung von Frequenzbringern nutzen; Erfordernis: intensive Zusammenarbeit mit Eigentümern. (Anmerkung: Der vom Stadtrat bereits im Vorfeld beschlossene Investorenwettbewerb wird im Bereich des Marktcafés zu einer Attraktivitätssteigerung und zur Ansiedlung von EH führen).

Zu 1.)

Die Stadt Kitzingen macht von ihrer Planungshoheit Gebrauch und stützt sich auf die Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts. Dieses wurde gemeinsam erarbeitet und seitens des Stadtrats als Handlungsgrundlage beschlossen. Demzufolge ist die Vorgehensweise absolut schlüssig.

Zu 2.)

Die Anpassung eines B-Plans an das Kitzinger Einzelhandelskonzept war bisher nicht notwendig. Es gab andere Steuerungselemente der Planung um dem Konzept gerecht zu werden. Widerspricht auch in Zukunft ein Vorhaben dem Einzelhandelskonzept, wird ebenso Verfahren wie im vorliegenden Fall.

Zu 3)

Maßnahmen für die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt sind derzeit in Vorbereitung. Auch wenn noch nicht alle Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept umgesetzt werden konnten, wurde bei der Gestaltung der Innenstadt nicht widersprüchlich gehandelt. Die Stadt Kitzingen ist bestrebt durch geeignete Maßnahmen die Innenstadt aufzuwerten.

Zu 3. a)

Für die Aufwertung der Innenstadt wurden bereits folgende Maßnahmen umgesetzt: Gestaltung Übergang an der Alten Mainbrücke in die Altstadt; Platzgestaltung mit Bänke und Brunnen vor der Alten Mainbrücke, Entwicklung der Fläche des ehemaligen Marktcafés, Entwicklung der BayWa-Flächen, Entwicklung des Bürgerbräuareals, Fortschreibung/ Anpassung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt, Planung Oberer Mainkai, Entwicklung Goldener Löwe, Anstoß Hotelprojekt, Zuschuss für Außenmöblierung Gastronomie etc.

Zu 3. b)

In der Innenstadt ist eine ganze Reihe großer Baumaßnahmen im Gange; bspw. der Neubau des Marktcafés, eine Umnutzung des BayWa-Geländes, die Instandsetzung der Oberen Bachgasse 26, ein Vorhaben in der Schmiedelstraße, Konzeption einer Hotelanlage in der Schrankenstraße usw. Zusätzlich finden vorbereitende Untersuchungen statt.

c) Organisation der Innenstadtentwicklung und Sensibilisierung der örtlichen Einzelhändler: Ladenflächenmanagement in Zusammenarbeit mit Einzelhändlern und Immobilieneigentümern organisieren und durchführen, z.B. hinsichtlich bauliche Fragestellungen (Flächenzusammenlegungen), Schaufenstergestaltung, Steuerung des Branchenmixes zur Profilbildung der Lagen. Gestaltungssatzung und Gestaltungslinie überarbeiten

Warum werden diese Aspekte und Vorgaben seitens der Verwaltung nicht in die Bauleitplanung integriert und in den Bebauungsplänen an anderer Stelle nicht konsequent umgesetzt? Warum wird der einstimmig vom Stadtrat beschlossene Antrag der CSU zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt nicht wie gewünscht und erforderlich umgesetzt?

4. Das Einzelhandelskonzept vom 28.06.2012 visualisiert eine Unterversorgung im Bereich der Nahversorgung in Etwashausen (S. 69). Das kommunale Einzelhandelskonzept „Stadt und Handel aus dem Jahr 2012“ stellt auf S. 69 insbesondere für den Stadtteil Etwashausen eine Unterversorgung bei der Nahversorgung heraus. Das fehlende Angebot im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung könnte mit der Errichtung eines kleineren/ mittleren Lebensmitteldiscounters an dieser Stelle geschlossen werden. Auf Seite 129 wird diese Situation nochmals beschrieben und verdeutlicht.

Im Widerspruch sieht die CSU-Fraktion die Anmerkung, dass im Bereich des B-Plans Nr. 32 eine weitere Ansiedlung von Nahversorgung nicht empfohlen wird, jedoch dies für den angrenzenden, besser direkt benachbarten, Bereich des B-Plans Nr. 66 Schwarzacher Str. West nicht gelten soll und dieser unverändert bleibt. Dies bedeutet, dass in nicht einmal 100 Meter Entfernung ein solcher Markt morgen errichtet werden könnte.

5. Die Änderung des B-Plans Nr. 32 bezieht sich lediglich auf ein einziges noch nicht bebautes Grundstück. Das widerspricht den bislang in der Stadt Kitzingen praktizierten Planungsgrundsätzen.

Zu 3. c)

Im Landratsamt ist ein Konversionsmanager beschäftigt, der für die Stadt Kitzingen arbeitet und die angesprochenen Themen bearbeitet. Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung ist seit Jahren nicht besetzt, weshalb nicht in der gewünschten Intensität agiert werden kann. Die Gestaltungssatzung wurde erst 2015 überarbeitet und entspricht den aktuellen Anforderungen. In den Bebauungsplänen können solche Themen nicht konkret festgesetzt werden, weshalb mit anderen planerischen Mitteln agiert wird (z.B.: Gestaltungssatzung, Werbeanlagensatzung etc.)

Zu 4.)

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ haben sich bereits einige Einzelhändler angesiedelt. Diese genießen Bestandsschutz. Es ist nicht abzusehen, dass dort ein Lebensmitteleinzelhandel realisiert werden soll. Die Änderung des B-Plans hätte somit nur wenig Wirkung. Ein Ausschluss von Einzelhandel ist daher wenig zielführend. Außerdem soll eine Agglomeration von Einzelhandel vermieden werden, wodurch im Geltungsbereich des B-Plans Nr 32 dieser gänzlich ausgeschlossen wird (Siehe LEP Punkt 5.3).

Zu 5.)

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 betrifft folgende Fl.-Nr. 5273/1, 5273/2, 5275, 5275/1, 5275/2, 5275/5, 5275/6, 6787/3, 6789, 6789/1, 6789/3, 6789/4, 6789/5, 6789/6, 6789/7, 6790, 6808/1, 6808/2, 6808/3, 6808/4. Es wurden oftmals nur kleine Teilbereiche eines B-Plans geändert (bspw.: Bebauungsplan Nr. 52 Fuchsgraben oder Bebauungsplan Nr. 19 Klettenberg.

6. Die hohe Zentralitätskennziffer der Stadt Kitzingen aus dem Jahr 2012 ist mit einem realistischen Blick über den Tellerrand hinaus heute nicht mehr gegeben. Die sehr großzügige Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten im Landkreis Kitzingen widerspricht aus Sicht der CSU-Fraktion den Prinzipien der Regionalplanung und den ökologischen Vorgaben zum Flächenverbrauch. Mit Blick auf die Bewältigung des Abzugs der Amerikaner und des immensen Leerstands und der brachliegenden und noch zu entwickelnden Flächen, wird aus Sicht der CSU für die besondere Situation der Stadt Kitzingen nicht berücksichtigt. Die Ansiedelung von Verbrauchermärkten mit sehr großen Verkaufsflächen im Landkreis, sprich in Unterzentren wie z.B. Iphofen, Dettelbach etc., führt dazu dass die hohe Zentralitätskennziffer (Leute fahren nach KT zum Einkaufen und zu den Nahversorgern) aus dem Jahr 2011/2012 heute nicht mehr gegeben ist. Wir stellen fest, dass die Regierung zu den Ansiedlungen im Landkreis nicht Stellung bezieht, aber von der Stadt Kitzingen Fördermittel zurückfordert.

7. „Die Stärkung der Innenstadtlagen“ lautet eine der Kernbotschaften des Einzelhandelskonzepts. Die CSU-Fraktion sieht in der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf Basis des bisher gültigen B-Plans Nr. 32 mit einer Verkaufsfläche von 800m² keine Gefährdung des KT Einzelhandels.

Die Sortimentsliste (im Konzept S. 150 bis 155) besagt grundsätzlich, welche Waren als zentrenrelevant (Einzelhandel) und primär in der Innenstadt angesiedelt werden sollen und welche als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind. Den Einzelhandel betreffen in erster Linie die hier dargestellten Warengruppen (Schuhe, Textilien, Schmuck, Haushaltswaren...), die den klassischen Einzelhandel in der Innenstadt prägen. Der Nahrungsmittelbereich wird ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft, ist jedoch aus Sicht der CSU-Fraktion differenziert und situativ zu betrachten (Querverweis auf Planungshoheit). Beeinträchtigt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bis 800 m² Verkaufsfläche im Lochweg den Einzelhandel maßgeblich?

8. Es erfolgt eine Änderung des gesamten B-Plans wegen einer Bauvoranfrage. Gleichzeitig möchte ein Kitzinger Unternehmer im angrenzenden Bereich des zu Rede stehenden B-Plans Nr. 32 eine Nutzungsän-

Zu 6.)

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.)

Die Stadt Kitzingen ist insgesamt gut mit Einzelhandel versorgt. Allerdings sind bereits heute viele Einzelhandelsflächen auf der Grünen Wiese niedergelassen. Daher wurde ein Einzelhandelskonzept aufgestellt, um eine Versorgung in integrierten Lagen zu gewährleisten und einer weiteren Zersiedelung vorzubeugen.

Zu 8.)

Siehe Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan : „Ziel der Planänderung ist es, den Bebauungsplan auf aktuellen Rechtsstand zu bringen und innerhalb

derung eines weiteren Flurstücks erreichen. Diese der Stadtverwaltung bekannte Entwicklungsabsicht wird jedoch nicht in diese Änderung und öffentliche Auslegung einbezogen.

Wurde die Änderung des B-Plans Nr. 32 somit in erster Linie zur Verhinderung des Lebensmitteldiscounters an dieser Stelle vorgenommen?

Die Änderung des B-Plans Nr. 32 hätte aus Sicht der CSU-Fraktion die bekannten Interessen eines weiteren Investors einbeziehen müssen.

des Mischgebiets sowie des angrenzenden Teils des Gewerbegebiets künftig Einzelhandel generell auszuschließen. Dies entspricht damit der Forderung aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept (Büro stadt+handel, Dortmund), welches die Stadt Kitzingen am 28.06.2012 beschlossen hat.

Des Weiteren wird der zwingenden Notwendigkeit einer flächenscharfen Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie einzelner flächenmäßiger Nutzungsausweisungen dahingehend Rechnung getragen, dass Unklarheiten in der bisherigen Plandarstellung beseitigt werden.

Zur Erhöhung des Grünanteils und der Schaffung örtlicher Grün- bzw. Ausgleichsflächen im Plangebiet wird die ehemals geplante und nicht realisierte Trasse für ein Bahngleis (Flst. Nr. 6789) herausgenommen, da eine Umsetzung mangels Anschluss an eine überörtliche Bahntrasse nicht mehr möglich ist."

Siehe außerdem Gerichtsurteil vom 06.12.2016 vom Bayerischen Verwaltungsgericht Würzburg: „Bei der in Aussicht genommenen Änderung“ des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ handelt es sich nicht um eine – unzulässige, weil gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstoßende – Negativplanung bzw. Verhinderungsplanung, die sich allein darin erschöpft, das von der Klägerin zur Genehmigung gestellt Vorhaben einer Einzelhandelsnutzung zu Fall zu bringen“.

Die Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 fußt zum einen auf dem Einzelhandelskonzept und folgt zum anderen dem Gerichtsurteil bezüglich der Richtlinie im Landesentwicklungsprogramm zur vorbeugenden Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen.

* * *