

**Stadt Kitzingen**



**Bebauungsplan Nr. 113**

**„Polizeiinspektion Kitzingen“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

Begründung nach § 2a BauGB

Stand Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB gem. §§ 3.2 und 4.2 BauGB

## **I M P R E S S U M**

### **Bauleitplanung**

**SCHIRMER** | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Telefon 0931 794 0778-0

[info@schirmer-stadtplanung.de](mailto:info@schirmer-stadtplanung.de)

Würzburg, Oktober 2024

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ als Bebauungsplan i.S.v. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Bebauungsplan Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“	1
1. Planungsanlass und Ziele der Planung	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
1.3. Erfordernis der B-Plan-Änderung	4
1.4. Beschreibung und Ziele der Planung	4
2. Verfahren	5
2.1. Rechtliche Grundlagen	5
2.2. Verfahrenswahl/ -grundlage	6
2.3. Umweltbelange	6
2.4. Verfahrensschritte	6
3. Das Plangebiet	8
3.1. Rechtliche Rahmenbedingungen	8
3.2. Städtebauliche Situation	9
4. Fachplanerische Gutachten	10
4.1. Baugrunduntersuchung	10
4.2. Schadstoffuntersuchung	10
4.3. Schalltechnische Untersuchung	11
4.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	12
5. Begründung der Festsetzungen	12
5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
5.2. Gestaltungsfestsetzungen	13
5.3. Grünordnung	14
5.4. Artenschutz	15
6. Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltsituation	19
7. Flächenbilanz	20

# 1. Planungsanlass und Ziele der Planung

## 1.1. Planungsanlass

### **Vorhaben und Rahmenbedingungen**

Auf dem Gelände der ehemalige Marshall Heights, im Bereich der Gebäude 301 und 302, zwischen Einfahrt Rottendorfer Straße und Zufahrt Gabelsberger Straße, 97318 Kitzingen, Flurnummer 3235/115 und 3235/116, ist der „Neubau Dienstgebäude Polizei-Inspektion Kitzingen“ zu planen.

Eigentümer und Bauherr ist der Freistaat Bayern, Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration, vertreten durch das Staatliche Bauamt Würzburg. Das Vorhaben wird als große Baumaßnahme des Freistaates Bayern gemäß Abschnitt E RLBau 2020 durchgeführt. Die Projektantragsphase ist bereits abgeschlossen. Es liegt ein genehmigter Raumbedarfsplan mit fortgeschriebenen Kostenrahmen vor.

Die Stadt Kitzingen stellt derzeit für das Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ auf. Das Staatliche Bauamt Würzburg beabsichtigt den Neubau der Polizeidirektion in Kitzingen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung betrieben. Ein förmliches Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nicht erforderlich.

## 1.2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,74 ha und umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 3235/115, 3235/116, 3235/113\*, 3235/67\*, 3245/2\* (Teilfläche). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

## 1.3. Erfordernis der B-Plan-Änderung

Die vorliegende Planung der Polizeistation lässt bauplanungsrechtlich sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches, der im Vorfeld als geeigneter Standort definiert wurde, realisieren. Daher bedarf es der Schaffung von Baurecht zur Umsetzbarkeit des Vorhabens durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

## 1.4. Beschreibung und Ziele der Planung

Nachfolgend ein Auszug aus der Projektbeschreibung des Büros KNERER UND LANG Architekten GmbH, München:

### Lage

Das Grundstück für den Neubau des Dienstgebäudes der Polizeiinspektion Kitzingen befindet sich am westlichen Stadtrand, mit guter Anbindung an die Bundesstraße B8, welche direkt zur Autobahn A7 führt. Es umfasst die Flurstücke 3235/115 und 3235/116 (ehemalige US-Kaserne Marshall Heights) zwischen der Levi-Strauss-Straße im Norden und dem Marshall-Heights-Ring im Süden. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befinden sich 3-geschossige Wohnungsbauten mit Satteldach, welche derzeit saniert werden. Östlich grenzt ein Grundstück mit einem 1-geschossigen Wohngebäude an. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 5520 qm.

## Städtebau

Der Neubau der Polizeiinspektion umfasst ein Dienstgebäude mit Innenhof und Nebengebäude, welche sich um einen Polizeihof gruppieren, sowie Stellflächen für Mitarbeiter und Besucher. Alle Gebäudezugänge werden ebenerdig auf einer Höhe von ca. 222,40 m ü. NN ausgeführt. Das Dienstgebäude wird 2- bis 3-geschossig ausgebildet und im Westen angeordnet, das 1-geschossige Nebengebäude im Osten. Somit vermittelt der Neubau zwischen den Höhen der westlich und östlich angrenzenden Bebauungen. Zudem wird so ein Einblick in den Polizeihof von den westlich angrenzenden Wohngebäuden verhindert. Die Abmessungen des Dienstgebäudes betragen ca. 40 x 36 m, Attikahöhe ca. 8,10 m im 2-geschossigen bzw. 11,00 m im 3-geschossigen Gebäudeteil. Die Abmessungen des Nebengebäudes inkl. Polizeihof ca. 33 x 42,5 m, Attikahöhe ca. 3,30 m bzw. 4,40 m im Bereich der Räume an der Süd-Ost-Ecke. Die BGF beider Gebäude betragen zusammen ca. 3680 qm.

## Erschließung

Ziel der äußeren Erschließung ist es, die Zugänge von Fußgängern und PKWs möglichst kreuzungsfrei und getrennt zwischen Mitarbeitern und Besuchern auszubilden. Die Haupteerschließung erfolgt barrierefrei über die Levi-Strauss-Straße im Norden. Von hier aus erreichen Besucher den Haupteingang der Polizeiinspektion zu Fuß und mit dem Rad. Die Besucherparkplätze werden an der Levi-Strauss-Straße angeordnet.

Die Polizeiinspektion muss über zwei separate Zufahrten verfügen. Die Haupteinfahrt und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge erfolgt von der Levi-Strauss-Straße über eine Rampe in den Polizeihof. Die Notausfahrt verläuft sich im Süden zum Marshall-Heights-Ring. Südlich des Gebäudes werden auch sämtliche Mitarbeiter Stellplätze angeordnet.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung des Polizeistandorts durch die Errichtung eines funktionalen, dem Stand der Technik entsprechenden Neubaus der Polizeiinspektion
- Sicherung der öffentlichen Ordnung durch den Neubau der Polizeiinspektion
- Sicherung der Einsatzfähigkeit des Polizeistandortes Kitzingen
- Sicherung der ökologischen Funktion im Gebiet

## 2. Verfahren

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7.

Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.

## 2.2. Verfahrenswahl/ -grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen bildet die Rechtsgrundlage für die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Standortes für den Neubau der Polizeiinspektion. Sie hat das Ziel die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen und die Umsetzung der Planung zu sichern. Trotz dem Vorliegen einer konkreten Planung kommt aus sicherheitstechnischen Gründen nicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. §12 BauGB zum Tragen, sondern es wird bei der Aufstellung des Bauleitplanes auf das vereinfachte Verfahren zurückgegriffen und der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13 und 13a aufgestellt.

## 2.3. Umweltbelange

Bei der geplanten Entwicklung handelt es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung, daher wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend des möglichen Anwendungsrahmens werden neben § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten. Daher gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsflächen sind gem. § 13a BauGB nicht bereit zu stellen.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge des Bauleitplanverfahrens erstellt und notwendige CEF- und Vermeidungsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

## Rechtliche Grundlagen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren baulichen Entwicklung und Umstrukturierung der bestehenden Wohnbauflächen in Kitzingen geschaffen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen wie folgt erfüllt werden:

- Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben:  
Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Keine Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten:  
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.

Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren  
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Keine Umweltprüfung  
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft  
Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

## 2.4. Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ wurde am 14.12.2023 gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Rat der Stadt Kitzingen beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Aufstellungsbeschluss: 14.12.2023; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am 13.01.2024.

Auslegungsbeschluss: 14.11.2024; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am 23.11.2024.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: 25.11.2024 bis 07.01.2025;  
ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am 23.11.2024.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: 25.11.2024 bis 07.01.2025.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB \_\_\_.\_\_.202\_\_.

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB: \_\_\_.\_\_.202\_\_;

Ausgefertigt: \_\_\_.\_\_.202\_\_; ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 10 Abs. 3 per Aushang Amtstafel ab \_\_\_.\_\_.202\_\_.



### 3. Das Plangebiet

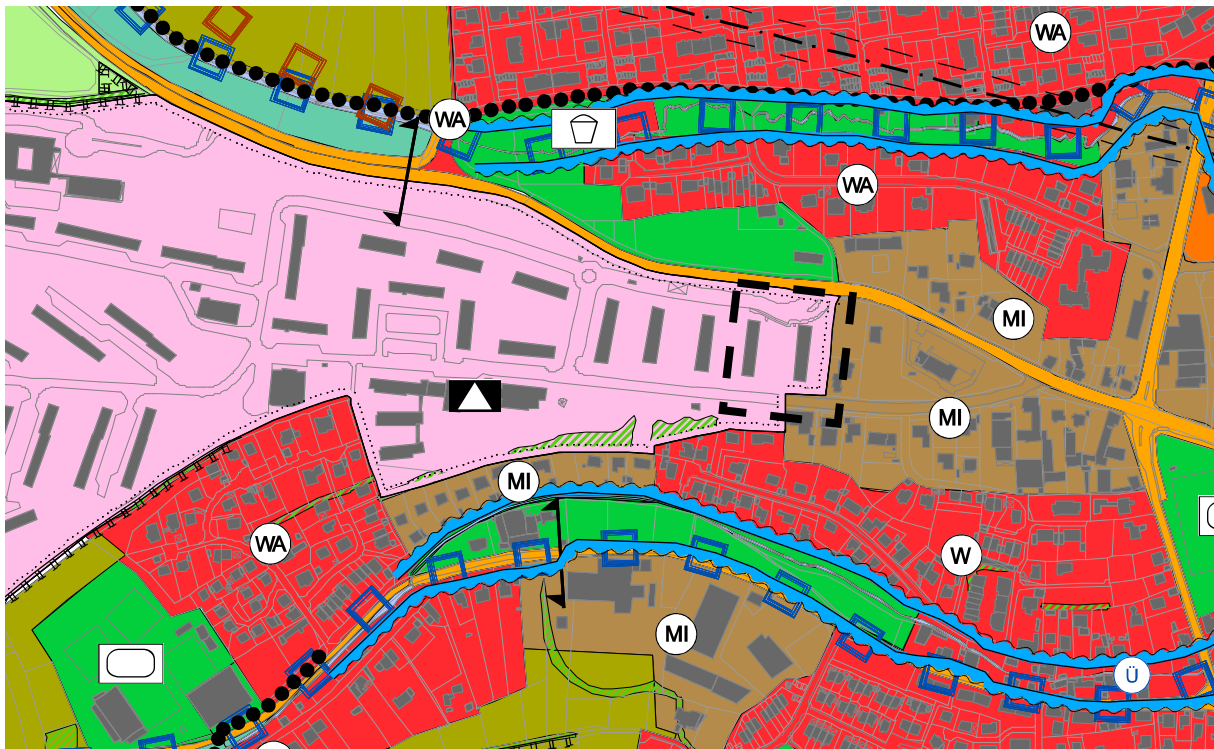
#### 3.1. Rechtliche Rahmenbedingungen

##### Vereinbarkeit mit dem LEP

Zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme zum Scoping vom 05.08.2024 keine Einwände.

##### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Schule, dargestellt. Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist und die dauerhaft einer öffentlichen Zweckbestimmung dienen.



##### Art der baulichen Nutzung

- W Wohnbauflächen
- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- M Gemischte Bauflächen
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete
- G Gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiete
- Sondergebiete

##### Gemeinbedarfsflächen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- ▲ Schule
- ✕ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ☒ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F Feuerwehr
- A Altenheim
- B Bauhof
- 👶 Kindergarten



Zur Realisierung der Polizeiinspektion und zum Erfüllen der damit verbundenen regionalplanerischen Ziele, ist die Festsetzung als Sondergebiet gem. §11 BauNVO notwendig. Der Bebauungsplan lässt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Daher ist zur baulichen Realisierung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## **3.2. Städtebauliche Situation**

### **Räumlicher Bestand und Nutzungsstruktur**

Die Fläche befindet sich innerhalb der ehemals militärisch genutzten baulichen Struktur der Marshall-Heights, direkt an der Bundesstraße B8 (Repperndorfer Straße), die zugleich die westliche Stadtzufahrt bildet.

Die Levi-Strauss-Straße bildet gemeinsam mit der Gabelsberger Straße/ Marshall-Heights-Ring die Haupteinfahrt des Gebietes sowie die nördliche und südliche Begrenzung des Geltungsbereiches. Die westliche und östliche Abgrenzung der Grundstücke erfolgt durch Bestandsbebauung der ehemaligen Kasernennutzung. Im angrenzenden Baugebiet nördlich der B8 befindet sich die Klinik Kitzinger Land.

Über die letzten Jahre hat sich das Areal mit der ehemals militärisch genutzten baulichen Struktur der Marshall-Heights hin zu einem attraktiven Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort an der nord-westlichen Stadteinfahrt entwickelt. Dafür wurden die geeigneten Einrichtungen und Gebäude der ehemals militärischen Nutzung schrittweise umgenutzt und durch Neubauten ergänzt.

### **Grün- und Freiflächenstruktur, Schutzgebiete**

Im Gebietszentrum, zwischen den beiden Gebäudeblöcken, befinden sich elf großkronige Bäume, die durch ihren gebietsprägenden Charakter für die Qualität des Freiraums maßgeblich sind. Am östlichen Rand bildet eine Hecke den Übergang zum Nachbargrundstück und im Nordosten befinden sich ebenfalls alte Gehölzstrukturen. Schutzgebiete grenzen keine direkt an das Plangebiet an.

### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet ist im Süden über die Gabelsberger Straße/ Marshall-Heights-Ring und im Norden über die Levi-Strauss-Straße erschlossen. Beide Erschließungen münden in die Repperndorfer Straße, Bundesstraße B8. Der Einsatz- und Besucherverkehr soll aufgrund der Lage am direkten Anschluss zum Kreuzungspunkt Levi-Strauss-Straße – B 8 über die Nordseite abgewickelt werden, der Personalverkehr über die Südseite und die dort befindlichen Stellplätze. Über die B 8 besteht ebenfalls eine direkte Verbindung in die Innenstadt Kitzingens und weiter Richtung Nürnberg sowie zur Autobahn BAB A 3 (Richtung Würzburg/ Frankfurt/ Köln bzw. Nürnberg/ Regensburg/ Passau) und weiter ins Zentrum Würzburgs.

Damit ist der Standort bestens an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr angebunden.

### **Ver- und Entsorgung**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist die Versorgung gewährleistet. Sämtliche Bestandsgebäude sind an das Kanalnetz der Stadt Kitzingen angeschlossen.

Die Erschließung der Marshall-Heights mit den erforderlichen leitungsgebundenen Medien wie Strom und Trinkwasser ist vorhanden und kann die geplante mögliche Bebauung noch mitversorgen.

Die Kapazitäten für die notwendigen Löschwassermengen ist für das Gebiet gewährleistet.

Das Gebiet ist somit vollständig mit den notwendigen Medien versorgt.

### **Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer und Bauherr ist der Freistaat Bayern, Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration, vertreten durch das Staatliche Bauamt Würzburg.

### **Stadtbild und Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in einem Umkreis von mehr als 350 Metern befinden sich keine kartierten Boden-, Bau-, Ensemble- oder Naturdenkmale.

### **Topografie**

Das Plangebiet ist im Bereich der überbauten Flächen eben und fällt nach Norden, zur Straße hin. ab. Die wird bei der internen Erschließung durch Treppen und Rampenanlagen berücksichtigt. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf die bauliche Nutzung bzw. die Erschließung durch die Geländetopografie nicht gegeben.

## **4. Fachplanerische Gutachten**

### **4.1. Baugrunduntersuchung**

Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht als Vorabzug vom Büro R & H Umwelt GmbH Niederlassung West, Würzburg vor. Dieser hat den Stand vom 21.02.2024

Diese betrachtet u.a. die Untergrundverhältnisse, gibt Grundbautechnische Empfehlungen für Gebäude und Verkehrsflächen, den Umfang mit Verfüllungen, Aufschüttungen und Hinterfüllungen sowie die Wiederverwertbarkeit von Aushubmaterial und Hinweise zur Entsorgung. Nachfolgend ein Auszug aus Kapitel 5:

*„5. Beurteilung der Untergrundverhältnisse*

*Von einem Lastabtrag in den Auffüllungen wird grundsätzlich abgeraten. Die darunter anstehenden Tone und Schluffe sind als mäßig tragfähig einzustufen. Der Verwitterungshorizont bzw. die Festgesteine des Oberen Muschelkalks lassen eine gute bis sehr gute Tragfähigkeit erwarten. Eine kampfmitteltechnische Begleitung der Baumaßnahme und Freigabe der Bereiche, in denen Verdichtungsarbeiten erfolgen sollen, wird empfohlen.“*

### **4.2. Schadstoffuntersuchung**

Ebenfalls vom R & H Umwelt GmbH, Würzburg liegt eine „Gebäudeschadstoffuntersuchung Geb. 301 und 302“ mit Stand vom 06.02.2024 vor. Es wird die Zusammenfassung (Kapitel 8) wiedergegeben:

*„8. Zusammenfassung*

*Es wurden die nachfolgend aufgeführten Gebäudeschadstoffe nachgewiesen.*

*Nachgewiesen wurde unter anderem Asbest. Somit ist grundsätzlich ein Arbeitsplan gemäß TRGS 519 (As best) vor Beginn der ASI-Arbeiten seitens der ausführenden Firma zu erstellen. Die Arbeiten sind bei der zuständigen Behörde und der BG spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten durch den Auftragnehmer anzuzeigen.*

*Es wurde KMF nachgewiesen. Somit ist grundsätzlich ein Arbeitsplan gemäß TRGS 521 (KMF) vor Beginn der ASI-Arbeiten seitens der ausführenden Firma zu erstellen.*

*Es wurden PCB-haltige, DDT-haltige, schwermetallhaltige und teerhaltige Materialien nachgewiesen. Die Entfernung dieser Schadstoffe sind als Arbeiten im kontaminierten Bereich gemäß DGUV Regel 101-004 anzusehen und müssen gemäß der Gefahrstoffverordnung der Berufsgenossenschaft des Auftragnehmers mitgeteilt werden. Die Mitteilung muss spätestens 4 Wochen vor Beginn der Tätigkeiten durch den Auftragnehmer erfolgen.*

*Die Schadstoffsanierungsarbeiten sollten nur von Fachfirmen durchgeführt werden, die entsprechende Erfahrung haben sowie über geeignetes Personal und technische Ausrüstung verfügen.*

*Zusätzlich ist bei Arbeiten an schwach gebundenen Asbestprodukten eine behördliche Zulassung erforderlich.*

*Unter Beachtung des Arbeits- und Sicherheitsplans sind Betriebs- und Arbeitsanweisungen durch den Auftragnehmer zu erstellen.*

*Die Sanierungsarbeiten sollten über den Zeitraum der Gebäudedekontamination und des eigentlichen Rückbaus von einem Fachgutachter begleitet werden, von dem die Separation der schadstoffhaltigen Bausubstanzen überwacht wird. Dabei können gleichzeitig bis dahin unbekannte schadstoffhaltige Bausubstanzen erkannt und notwendige Separierungsschritte eingeleitet werden.“*

### 4.3. Schalltechnische Untersuchung

Eine Schallimmissionsuntersuchung liegt vor. Diese wurde vom Sachverständigenbüro Tasch GmbH & Co. KG, Würzburg als Bericht-Nr. 23-070-04 mit dem Titel „Levi-Strauss-Straße, Kitzingen Bebauungsplan Polizeiinspektion Kitzingen Schallimmissionsschutz“ und Stand vom 25.09.2024 vor. Zusammenfassend wird Kapitel 6 (Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz) wiedergegeben:

*„Das vorliegende Gutachten hatte zum Ziel, die schallimmissionstechnischen Auswirkungen Bundesstraße B8 auf den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sowie die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die umliegenden Gebäude zu untersuchen.*

*Der Straßenverkehr auf der B8 bewirkt, dass an den direkt der Straße zugewandten Fassaden der Orientierungswert der DIN 18005 für MI-Gebiete ( $ORW_{Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ ,  $ORW_{Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ ) siehe Abbildung 5 bis Abbildung 8) im nördlichen Teil des Plangebiets überschritten wird. Es ist deshalb zu empfehlen das Gebiet nicht als MI-Gebiet sondern als Sondergebiet mit dem Schutzgrad eines GE-Gebietes ( $65 \text{ dB(A)}$  /  $55 \text{ dB(A)}$ ) auszuweisen. Die Räume der PI-Inspektion müssen unabhängig von der bauleitplanerischen Einstufung den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-01:2018-01 aufweisen.*

*Die Immissionen infolge der geplanten PI in der Umgebung betragen am Tag maximal  $38 \text{ dB(A)}$  und in der Nacht  $41 \text{ dB(A)}$  und liegen unter den einzuhaltenden MI-Orientierungswert von  $IRW_{Tag} = 60$  und  $IRW_{Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ . Der Beurteilungspegel am Gebäude Muldenweg 55a welche im WA-Gebiet liegt, beträgt  $L_{r,T} = 26 \text{ dB(A)}$  bzw.  $L_{r,N} = 25 \text{ dB(A)}$*

*Die Betätigung des Martinshorns auf dem Betriebsgelände der PI in der Nacht ist an der angrenzenden Wohnbebauung im Sinne der TA Lärm eine schädliche Umwelteinwirkung und somit unzulässig.*

*Eine Option der sicheren Ausfahrt wäre eine geschaltete Ampelanlage analog zur Ampelanlage der Berufsfeuerwehr Würzburg.*

*Die Maximalpegel aufgrund der Nutzung der 10 östlichen Mitarbeiter Parkplätze überschreiten in der angrenzenden Nachbarschaft in der Nacht ebenfalls die zulässigen Maximalpegel.*

*Aus diesem Grund darf eine Nutzung des Martinshorns erst auf der öffentlichen Straße erfolgen, außerdem sollten auf den 10 östlichen Parkplätzen im Zeitraum von 22:00 – \_06:00 Uhr keine Parkbewegungen stattfinden.“*

#### 4.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Fabion GbR, Würzburg, beauftragt. Ergebnisse liegen mit dem Titel „Fachbeitrag zur speziellen Prüfung (saP) Bebauungsplan „Polizeiinspektion Kitzingen“ (Nr. 113), Stadt Kitzingen“ und dem Stand vom 12.10.2024 vor. Nachfolgend das zusammenfassende Fazit (Kapitel 5):

*„Bei keinem der von Fällung betroffenen Bäume wurden für Fledermäuse oder Höhlenbrüter geeignete Strukturen vorgefunden werden. Eine Betroffenheit von baumbewohnenden Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vogelarten kann somit ausgeschlossen werden.*

*In den beiden begutachteten Gebäuden sowie an den Gebäudeaußenseiten konnten keine Hinweise auf gebäudebewohnende Fledermausarten gefunden werden. Potenzielle Quartierstrukturen sind bis auf die kontrollierten und zum Zeitpunkt der Kontrolle unbesetzten Öffnungen in der Holzverschalung des Dachbodens lediglich in den jeweiligen Spitzböden vorhanden. Ein Einflug bzw. Einschluß ist dort durch Lücken zwischen den Dachziegeln potenziell gegeben. Aufgrund der schlechten Begehbarkeit der Spitzböden sowie der vorgefundenen Strukturen kann ein Vorkommen bzw. eine Sommer-/ Zwischenquartiersnutzung durch Fledermäuse dort nicht gänzlich ausgeschlossen werden.*

*Sowohl in den unteren Stockwerken als auch im Spitzboden deuten Spuren von Vogelkot, Federn und toten Tieren auf eine Nutzung der Gebäude durch Stadtauben hin. Zudem konnten ein ehemaliger Brutplatz eines Hausrotschwanzes sowie eines Haussperlings nachgewiesen werden. An der Außenfassade eines der Gebäude wurden zwei Brutplätze von Mauerseglern erfasst.*

*Ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Zauneidechse konnte fachgutachterlich ausgeschlossen werden.*

*Durch die Dachabdeckung außerhalb der Brutzeit wird sichergestellt, dass sich keine gebäudebrütenden Vogelarten vor dem Abbruch der Gebäude einquartieren.*

*Für den Verlust der Mauerseglerquartiere sind während der Bauphase an benachbarten Gebäuden künstliche Nisthilfen anzubringen. Nach derzeitigem Planungsstand steht ein geeignetes Gebäude schräg gegenüber zur Verfügung. In den Neubau der Polizeiinspektion sind sowohl Nisthilfen für Gebäudebrüter als auch Fledermauskästen zu integrieren.*

*Unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen stehen einer Fällung der Bäume und einem Abbruch der Gebäude in Bezug auf Fledermäuse, Gebäudebrüter und gehölzbrütende Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 entgegen.“*

## 5. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen der Umsetzbarkeit der Planung für den Neubau der Polizeiinspektion. Zur Sicherung des Betriebsablaufes und der damit verbundenen Sicherheitsaspekte werden diese nur sehr knapp begründet.

## 5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Polizeiinspektion festgesetzt. Das Sondergebiet wird ausgewiesen, da sich die Art der baulichen Nutzung als Polizeiinspektion wesentlich von den sonstigen Gebietskategorien gem. §§ 2-9 BauNVO unterscheidet.

### **Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen**

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der konkreten Planung für den Neubau der Polizeiinspektion samt Nebenanlagen. Die geplante Höhenabstufung nimmt dabei die Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung auf, so dass sich der Neubau der Polizeiinspektion in den umgebenden Bestand integriert.

### **Bauweise und Abstandsflächen**

Die Bauweise und notwendigen Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Regelungen gemäß BauGB und BayBO.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt.

### **Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen dient der Sicherung der Erschließung für die Grundstücke.

## 5.2. Gestaltungsfestsetzungen

### **Begrünung von Dächern**

Im Bebauungsplan sind Flachdächer mit 0°-10° Dachneigung festgesetzt. Diese müssen extensiv begrünt werden, sofern nicht statische Berechnungen (muss durch den Bauträger nachgewiesen werden) dagegensprechen. Außerdem ist eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie vorzusehen. Zur Gewährleistung der notwendigen Pflegemaßnahmen der Dachbegrünung und der Verringerung des Verschattungseffektes bei einer Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie enthält der Bebauungsplan zudem genauere Vorgaben an Abstände und Aufständering der Modulreihen (hier: Reihenabstand 50 cm, Aufständering 20 cm).

Durch die Begrünung von Dächern wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet geleistet. Um zu gewährleisten, dass die Dachbegrünung diese Funktionen auch bei einer Kombination mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie erfüllen kann, sind diese Vorgaben zu berücksichtigen.

### **Fassadenbegrünung**

Um den Aufheizeffekt an Fassaden zu minimieren, sind geschlossene Fassadenflächen (ohne Tür- und Fensteröffnungen) zu mind. 50 % mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, sofern dies mit den

sicherheitstechnischen Vorgaben eines Polizeineubaus vereinbar ist. So kann eine spürbare kleinklimatische Verbesserung sowie eine Aufwertung der Freiraumstrukturen erreicht werden.

Um weitere Grünstrukturen innerhalb des Sondergebiets zu erhalten, sind außerdem die Seitenwände der Überdachung von Fahrradstellplätzen mit Rank- und Kletterpflanzen zu 50 % zu begrünen.

### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Das im Sondergebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist, entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu bewirtschaften und/ oder über Überläufe verzögert in die städtische Kanalisation abzuleiten. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet wird auch durch die vorgeschriebene Dachbegrünung gefördert.

### **Schonende Bauausführung**

Um die Vorbildfunktionen eines öffentlichen Bauträgers auch in Bezug auf Natur- und Artenschutz zu erfüllen, sind Maßnahmen zur schonenden Bauausführung als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bauliche Maßnahmen (in geeigneter Weise) zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an neu geplanten Glasscheiben und spiegelnder Materialien vorzusehen. Als Beleuchtung sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und Lampen unter Einhaltung einer bestimmten Wellenlänge und Farbtemperatur vorzusehen. Insgesamt sollte die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert werden, um Störungen für Tierarten in ihrem Tag-Nacht-Rhythmus so gering wie möglich zu halten.

## **5.3. Grünordnung**

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit ihren Ausprägungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Es werden grünordnerische Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren getroffen.

#### Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft abgeleitet unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse und der geplanten baulichen Nutzung.

Das Plangebiet könnte im Rahmen des bestehenden Baurechts grundsätzlich bereits nahezu vollständig überbaut werden (Fläche für den Gemeinbedarf lt. FNP, ehemalige Nutzung als Wohngebäude).

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten und -Arten sind hier aufgrund der großen Entfernung (weiter als 1 km entfernt) und der Ausstattung nicht betroffen. Biotopkartierte Flächen (Nr. 6226-0125 Teilfläche 17 und 16, Hecken naturnah) befinden sich südwestlich des Plangebietes in ca. 30 m Entfernung. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Schwerpunkte der Grünordnung liegen auf der Erhaltung des Gehölzbestandes im Nordosten des Plangebietes sowie der Eingrünung im westlichen und südlichen Bereich. Es wird die Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, angestrebt.

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planungsvorhaben und den nachgewiesenen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten gerecht zu werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Planungsvorhaben durchgeführt (vgl. Anlage 2).

Im Planungsgebiet stehen aktuell zwei (unbewohnte) Gebäudeblöcke, zwischen denen elf großkronige Laubbäume vorhanden sind. Nördlich liegt die Levi-Strauss-Straße, die als Teilfläche der Erschließung des Plangebietes dient, südlich grenzt die Gabelsberger Straße/ Marshall-Heights-Ring an. Westlich befinden sich weitere Wohnblöcke der Marshall-Heights, die durch schrittweise Sanierungen und Neubauten renoviert werden. Östlich grenzen private Grundstücksflächen mit Wohnhäusern und Gartenanlagen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet wird nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt. Die Freiflächen des Geltungsbereiches werden nur zum Teil gepflegt.

#### Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung des Gebietes festgesetzt.

Bäume, die erhalten werden sollen, sind durch Planzeichnung gekennzeichnet. Durch geeignete Schutzvorrichtungen sind deren Kronen- und Wurzelbereiche während der Baumaßnahmen abzusichern, um Beschädigungen zu vermeiden. Mit fachgerechten Pflegemaßnahmen können die Gehölze dauerhaft gesichert werden.

Es sind flächige Pflanzgebote durch Planzeichnung dargestellt. Diese sind durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Eine Überbauung oder Versiegelung ist innerhalb dieser Bereiche nicht zulässig, um ein Mindestmaß an begrünter Flächen innerhalb des Sondergebietes sicherstellen zu können. Flächige Materialschüttungen werden mit Ausnahme einer 50 cm breiten Gebäudetraufe nicht zugelassen, um die nicht bebauten Flächen freizuhalten. Darüber hinaus sind, soweit möglich bzw. zulässig, versickerungsfähige, offenporige Beläge für Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen zu verwenden. Hierdurch sollen die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme auf die Grundwasserneubildung vermindert werden. Insbesondere auch in Verbindung mit der Dach- und Fassadenbegrünung kann so insgesamt u. a. auch die Verbesserung des Kleinklimas (Vermeidung der Überhitzung bebauter Bereiche) und die Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Pflanzen und Tiere gesichert werden.

Zur Verbesserung der Durchgrünung des Sondergebiets sind im südlichen Bereich der geplanten Stellplätze sowie im nördlichen Bereich standortgerechte Bepflanzungen gemäß Planzeichnung durchzuführen. Es handelt sich um mind. 15 Stk. Laubbaumhochstämme ohne Standortbindung und um eine dreireihige Strauchpflanzung im Westen. Die Einzelbaumpflanzungen können den künftigen Gebäudekörper ortsbildtypisch einbinden und entfalten zugleich eine (teil-)schützende Wirkung gegenüber sommerlichen Hitzetagen. Durch die westlichen Strauchpflanzungen erfolgt eine Eingrünung und Sichtschutzfunktion gegenüber des Nachbargrundstückes.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung, wie Mindestqualitäten und Artenwahl, sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Anpflanzungen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Aufgrund von strengen Sicherheitsvorgaben bei der Errichtung von Polizeigebäuden sind bei der beispielhaften Artenauswahl der Gehölze vor allem Säulenformen bzw. hitzeverträgliche Gehölze mit einer schlanken Wuchsform aufgeführt, die jedoch im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes exakt abzustimmen ist. Breit- und großkronige Gehölze sollen ausdrücklich nicht aus sicherheitstechnischen Gesichtspunkten verwendet werden, obgleich diese einen höhere ökologische Wertigkeit entfalten könnten.

Der Bebauungsplan enthält somit Vorgaben zur Begrünung des Grundstückes und der Freiflächen, was aktuellen Rahmenbedingungen (u. a. Klimawandel mit Erwärmungs- und Überhitzungseffekten) Rechnung trägt.



## 5.4. Artenschutz

### **Belange des Artenschutzes**

Vorkehrungen zur Vermeidung gemäß saP werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten (Fledermäuse und Vögel) zu vermeiden oder zu mindern.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind die Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn durchzuführen. So sind für den Verlust von Nistplätzen von Gebäudebrütern (hier ein Nistplatz Haussperling, zwei Nistplätze Mauersegler) sowie für den Verlust potenzieller Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen Ersatzquartiere an anderer Stelle zu erbringen, da ansonsten während der mehrjährigen Bauzeit der Polizeiinspektion keine Ersatzquartiere vorhanden wären.

Die Stadt Kitzingen ist für die fachgerechte Anlage und dauerhafte artengerechte Bewirtschaftung der Ausgleichsmaßnahme verantwortlich.

Bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird für das Vorhaben voraussichtlich keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, so dass es auch keiner Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes (favourable conservation status, FCS-Maßnahmen) bedarf.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

#### V1: Ökologische Baubegleitung:

Um die frist- und fachgerechte Durchführung der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen (Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) sicherzustellen, sind diese durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten und zu dokumentieren. Die damit betrauten Personen ist der zuständigen Naturschutzbehörde zu melden. Sie müssen im Hinblick auf die Einhaltung der naturschutzfachlichen Vorgaben gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugt sein.

Die Umsetzung der Maßnahmen sind den Naturschutzbehörden zeitnah mitzuteilen.

#### V2: Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln

##### V2.1 Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung

- Zum Schutz von freibrütenden Vogelarten ist das Fällen der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Vögel – ausschließlich zwischen Oktober und Ende Februar zulässig.

##### V2.2 Bauzeitenregelung zum Abriss von Gebäuden

- Dachabdeckung der beiden Gebäude im Winterhalbjahr zwischen 1. November und 28. Februar. In diesem Zeitraum kann sowohl eine Quartiernutzung durch Fledermäuse als auch eine Brut von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

Sollten wider Erwarten Fledermäuse bei der Dachabdeckung festgestellt werden, so dürfen im betroffenen Bereich vorerst keine Baumaßnahmen stattfinden, bis unter Einbezug einer sachverständigen Person und der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen worden sind.

Die mit den Bauarbeiten beauftragten Arbeiter sind darüber zu informieren, wo Fledermäuse aufgefunden werden können und dass beim Auffinden von Tieren folgende Maßnahmen erforderlich sind:

- Einstellen der Arbeiten im betroffenen Bereich,
- Dokumentation der Auffindsituation (z.B. durch ein Handyfoto),
- Sicherung der Tiere durch Umsetzen in eine vorbereitete Schachtel (dabei Handschuhe tragen!),
- sofortige Benachrichtigung eines Fledermaus-Sachverständigen über die untere Naturschutzbehörde, den Gutachtenersteller, die Fledermaus-Koordinationsstelle Nordbayern in Erlangen oder die Fledermausgruppe Würzburg.

Wenn keine Tiere aufgefunden werden bzw. entsprechende Maßnahmen umgesetzt wurden, kann der weitere Abriss der Gebäude erfolgen.

Sollte zwischen dem Abtragen des Dachs und dem Abbruch des Restgebäudes ein längerer Zeitraum liegen, ist erneut zu prüfen, ob es Hinweise auf Vogelbruten oder Fledermäuse gibt.

- Die Schadstellen (Spechtlöcher) an den Außenfassaden sind rechtzeitig vor Abriss unter Ökologischer Baubegleitung (ÖBB) mithilfe eines Hubsteigers oder Gerüsts auf einen aktuellen Besatz zu überprüfen. Günstig ist eine Kontrolle während der Aktivitätszeit der Fledermäuse.

Sollte eine aktuelle Belegung zweifelsfrei ausgeschlossen werden können, so sind die Löcher unmittelbar danach z.B. mit Bauschaum, bis zum Abriss der Gebäude zu verschließen, damit in der Zwischenzeit kein Besatz durch Fledermäuse erfolgt.

Falls ein Besatz durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Löcher während der Aktivitätszeit der Fledermäuse nach dem Reusenprinzip zu verschließen, so dass Tiere noch aus- aber nicht mehr einfliegen können. Sollte ein Besatz während des Winterhalbjahres (Zeitraum Oktober bis April) festgestellt werden, darf das Quartier nicht vor Beendigung des Winterschlafs von Fledermäusen verschlossen werden.

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF):**

CEF-Maßnahmen haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig begonnen werden. Ihre vollständige Wirksamkeit muss gegeben sein, wenn der Eingriff wirksam wird.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Nistplätzen von Gebäudebrütern (hier ein Nistplatz Haussperling, zwei Nistplätze Mauersegler) sowie der Verlust potenzieller Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen müssten an anderer Stelle erbracht werden, da ansonsten während der mehrjährigen Bauzeit der Polizeiinspektion keine Ersatzquartiere vorhanden wären. Zwar können beim Neubau Ersatzquartiere und Nisthilfen integriert werden, aber es entstünde ein mehrjähriges time-lag.

Nach derzeitigem Planungsstand steht ein Gebäude schräg gegenüber auf der Flur-Nr. 3235/143, Gemarkung Kitzingen zur Verfügung, an dem Mauersegler-Nistkästen angebracht werden können.

Falls keine externe Lösung für Ersatzquartiere an anderen Gebäuden auf dem Gelände der Marshall Heights oder Errichten eines „Mauerseglerturms“ und „Sperlingshaus“ oder ähnliches gefunden wird, kann der räumliche und zeitliche Funktionszusammenhang nicht gewahrt werden, so dass es dann einer artenschutzrechtlichen Ausnahme durch die höhere Naturschutzbehörde nach § 45 BNatSchG bedürfte.

#### ACEF: Künstliche Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter – Temporäre Nistkästen an Gebäude im Umgriff von 500 bis 1.000m

- Mindestens sechs künstliche Nistplätze für Mauersegler an Ostseite des Gebäudes auf Flur-Nr. 3235/143, Gemarkung Kitzingen (Ausgleich 1:3).  
Die Kästen sind in einer Mindesthöhe von 4 bis 5 m anzubringen. Der An- und Abflug muss frei sein,

ohne dass er von einem Baum oder von Gebäudevorsprüngen verdeckt wird.

Die Maßnahme ist vor dem Abriss der Gebäude umzusetzen. Die Kästen müssen mindestens solange hängen bleiben, bis der Neubau mit neuen Nistmöglichkeiten fertiggestellt ist.

- Von der Maßnahme profitiert auch der Haussperling, der ebenfalls Nistkästen dieser Bauart nutzt.

## **Gestaltungsmaßnahmen zur dauerhaften Bereitstellung von Nistplätzen und Fledermausquartieren**

### G1: Integration von künstlichen Fledermausquartieren in den Neubau

Mindestens sechs Fledermausquartiere entweder integriert in die Fassade oder als aufzuhängende Kästen:

Freier Anflug muss gewährleistet sein und ist dauerhaft sicherzustellen.

Anbringung in mindestens 3-5 m Höhe und geeigneter Exposition.

Einhaltung einer ausreichenden Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen, z.B. keine direkte Beleuchtung der Kästen durch Licht von Verkehrswegen (Beleuchtung, Fahrzeuge, etc.).

Die Wahl der Standorte erfolgt unter Einbezug der Naturschutzbehörde und/ oder einer fachkundigen Person im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.

### G2: Integration von Niststätten für Gebäudebrüter in den Neubau

Mindestens sechs Nistkästen für Mauersegler entweder wie bei A<sub>CEF</sub> oder auch als Einbauversion, die bündig mit der Fassade abschließt.

Mindesthöhe von 4 m, aber möglichst weit oben.

Freier An- und Abflug, Exposition ist zweitrangig.

## **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereit zu stellen.

## **Übergeordnete Planungsvorgaben**

Relevante Ziele und Grundsätze für das Plangebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) (RP).

Die Stadt Kitzingen hat gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum (LEP 2023) bzw. im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RP).

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (LEP G; 1.3.2)

Für Planungsgebiet und -vorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung und Ordnung, die Siedlungs- sowie die umweltbezogene Entwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan relevant:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen

Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (LEP G; 2.2.5)

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP G; 3.1.1)

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. (LEP G; 3.1.3)

In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnaher Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern. (LEP; Z 3.1.3)

Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. [...] (RP G; A II 2.7)

In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. (LEP Z; 7.1.4)

Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung (regionale Grünzüge und Trenngrün) erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. (RP Z; B I 3.1.1)

Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B I 3.1.4)

Den übergeordneten Planungsvorgaben wird Rechnung getragen, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit Flächen der Regionalplanung oder der Landesentwicklungsplanung überschneidet. Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

## 6. Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltsituation

### Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das Plangebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) (RP).

Die Stadt Kitzingen hat gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum (LEP 2023) bzw. im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RP).

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (LEP G; 1.3.2)

Für Planungsgebiet und -vorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung und Ordnung, die Siedlungs- sowie die umweltbezogene Entwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan relevant:

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. (LEP G; 3.1.3)

In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahen Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern. (LEP; Z 3.1.3)

Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. [...] (RP G; A II 2.7)

In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. (LEP Z; 7.1.4)

Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung (regionale Grünzüge und Trenngrün) erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. (RP Z; B I 3.1.1)

Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B I 3.1.4)

### **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die fachlichen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes auf übergeordneten Ebenen wurden im vorherigen Abschnitt thematisiert.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereitzustellen. Unabhängig davon sind die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB einschließlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

#### Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Die Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet ist durch die vorherige Nutzung (Wohngebäude) geprägt. Es befinden sich zwei Wohnblöcke mit dazwischenliegender Grünfläche im Plangebiet. Auf der Grünfläche stehen insgesamt 10 Einzelgehölze aus überwiegend heimischen Arten sowie 2 Walnuss-Aufwüchse in Doppelreihe. In den nördlichen Böschungsfächen befinden sich weitere Einzelgehölze und Strauchstrukturen, die das Plangebiet zur Levi-Strauss-Straße hin eingrünen. Die Zugänge zu den Gebäuden sind versiegelt, im östlichen Bereich bestehen weitere großflächig vollversiegelte Flächen. Südlich sind Teilflächen der angrenzenden (vollversiegelten) Gabelsberger Straße/ Marshall-Heihts-Ring in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkludiert.

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen. Durch die Planung kommt es auch nicht zu einer Beeinträchtigung von kartierten Biotopen der Bayerischen Biotopkartierung.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. saP, Anlage 2) wurden bei keinem der kontrollierten Bäume Strukturen vorgefunden, die sich für einen Besatz durch Fledermäuse oder Höhlenbrüter eignen würden. Bei der Kontrolle der beiden Gebäude können für Fledermäuse Quartierstrukturen in den Spitzböden, die nur teilweise begehbar waren, nicht ausgeschlossen werden, weshalb vorsorglich -und zugunsten der Vorbildfunktion eines öffentlichen Bauträgers- Vermeidungsmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen zur dauerhaften Bereitstellung von Nistplätzen und Fledermausquartieren durchzuführen sind. Gebäudebrütende Vogelarten sind von dem Vorhaben betroffen (siehe saP). Für den Verlust von zwei Mauersegler-Quartieren sowie einem Haussperlings-Nistplatz sind CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können nachteilige Auswirkungen auf streng geschützte Arten und das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1-3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 -unter Einhaltung der o.g. Maßnahmen- in Summe als gering zu bewerten.

#### Fläche, Boden

Der Geltungsbereich liegt umgeben von Siedlungsflächen im Westen der Stadt Kitzingen. Dem Schutzgut Boden ist im Gebiet eine umfangreiche anthropogene Vorbelastung in Form von Überbauung und Versiegelung sowie Verdichtung aufgrund der vorherigen Nutzung als Wohnfläche zuzuschreiben. Die Böden erfüllen somit die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt, sodass gewachsene, ungestörte Bodenstrukturen nicht zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Planung werden keine natürlichen Böden aus der Nutzung genommen.

#### Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, wassersensible Bereiche sowie Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und der unmittelbaren Nähe nicht zu verzeichnen.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung werden die Versickerungsmöglichkeiten und auch das Rückhaltevermögen für Niederschläge zukünftig eingeschränkt. Durch die Begrünung von Dächern soll im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser jedoch weitestmöglich zurückgehalten und verzögert bzw. über Notüberläufe in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und diese wasserrechtlich zulässig ist, sind darüber hinaus Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.), wodurch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

#### Klima, Luft

Das Gebiet hat aufgrund der geringen Größe der Freiflächen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Außerdem sind mit der Lage des Plangebietes umgeben von Siedlungsflächen und der bisherigen Bebauung und Versiegelung klimatische Vorbelastungen in Form von sommerlichen Aufheizeffekten verbunden.

Vorhandene bzw. angrenzende Gehölze dienen punktuell der Frischluftentstehung und als Schadstofffilter für Vorbelastungen aus dem angrenzenden Verkehr. Die Festsetzung von Pflanzgeboten trägt dazu bei, die bestehende klimatische Situation aufrecht zu erhalten, dient dem Verdunstungs- und Verschattungseffekt und vermindert die Aufheizung des Gebietes.

### Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am durch Wohnnutzung geprägten westlichen Stadtrand Kitzingens innerhalb der ehemals militärisch genutzten baulichen Struktur der Marshall-Heights und stellt ein ehemals zu Wohnzwecken genutztes Grundstück dar. Zentral ist ein doppelreihiger Baumbestand vorhanden sowie im Norden bewachsene Böschungen mit Einzelgehölzen. Weitere Wohnnutzungen schließen im Westen, Osten und Süden an. Nördlich grenzt die Levi-Strauss-Straße an, die wiederum an die B 8 anschließt. Der vorhandene Höhenunterschied wird aktuell durch Betonmauern abgefangen.

Für das Ortsbild und die ortsbezogene Erholung besitzt der Bereich aufgrund der bisherigen Nutzung im unmittelbaren Umfeld nur eine untergeordnete Bedeutung. Wegebeziehung zur freien Landschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch Festsetzung von Pflanzgeboten sowie der Begrenzung der Bauhöhe/ Zahl der Vollgeschosse wird der Einbindung des Plangebiets in das umgebende Wohngebiet weiterhin hinreichend Rechnung getragen und die Sichtbeziehungen von der B 8 ausgehend durch begrünte Böschungflächen aufgewertet.

### Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der bisherigen Nutzung keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Aktuell ist das Grundstück durch einen abgesperrten Zaun nicht zugänglich. Örtliche Rad- oder Wanderwege führen auch nicht am Gebiet vorbei.

Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen („Gabelsberger Straße/ Marshall-Heights-Ring“, „Levi-Strauss-Straße“ sowie der B 8).

Durch die geplante Nutzung als Polizeiinspektion entstehen Emissionen in Form des Einsatzes des Martinshorns und durch die nächtliche Nutzung der Stellplätze, deren negative Auswirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß abgemildert werden können (siehe Schallgutachten Anlage 1). So sind im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet, auf denen Parkbewegungen auf den Tageszeitraum beschränkt sind und das Einschalten des Martinshorns erst auf öffentlicher Verkehrsfläche zulässig ist.

Die Freiraum- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Sondergebietes kann durch die grünordnerischen Festsetzungen gesichert und aufgewertet werden.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden (Art. 8 BayDSchG) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zu nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/ Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher). Durch die Dach- und Fassadenbegrünung in Verbindung mit ergänzenden Pflanzgeboten können im Plangebiet Grünstrukturen langfristig gesichert und entwickelt werden, was sich wiederum sowohl auf Orts- und Landschaftsbild als auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen positiv auswirkt.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.



### Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Sondergebiet „Polizeiinspektion“ besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

## 7. Flächenbilanz

Flächentyp	Größe
Sondergebiet „Polizeiinspektion“	0,563 ha
Verkehrsflächen	0,175 ha
<b>Summe/ Gesamtfläche</b>	<b>0,738 ha</b>

Würzburg, Oktober 2024

Ludwig Traub,  
Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin AKBW  
Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH