



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2025/071
<b>Datum:</b>	05.05.2025

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	15.05.2025	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 05.05.2025  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 05.05.2025  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Jonathan Lintzen	Zimmer:
E-Mail:	jonathan.lintzen@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6104

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 "Polizeiinspektion Kitzingen"; hier:  
Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.11.2024 bis einschließlich 07.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen werden in den beiden beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlägen behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Dem beigefügten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), dem zeichnerischen Teil inkl. den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3) sowie den dazugehörigen Anlagen Schallimmissionsschutz (Anlage 4), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 5), artenschutzrechtliche Begutachtung (Anlage 6), Baugrunduntersuchung (Anlage 7) und Gebäudeschadstoffuntersuchung (Anlage 8) wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ in der Fassung vom 13.03.2025 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ ist die Absicht der Polizeiinspektion von Kitzingen einen Neubau in den Marshall-Heights zu realisieren. Der bestehende Standort erfüllt nicht mehr die Kriterien einer zeitgemäßen Dienststelle, sodass schon seit längerem ein neuer Standort gesucht wurde. Eine Generalsanierung des derzeitigen Gebäudes wurde aus organisatorischen und finanziellen Gründen ausgeschlossen.

Das Grundstück liegt innerhalb der ehemals durch die US-Amerikanischen Armee genutzten Fläche „Marshall Heights“. Derzeit stehen auf dem Grundstück noch zwei leerstehende Gebäude, welche einem Neubau weichen sollen. Der neue Standort liegt weiterhin an der Bundesstraße 8, sodass hier ein schneller Einsatz in alle Richtungen möglich ist. Die Stadt Kitzingen unterstützt dieses Vorhaben und bereitet dies mit der Aufstellung des Bebauungsplans vor.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 14.11.2024 im Stadtrat beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.11.2024 bis 07.01.2025 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit der förmlichen Beteiligung keine Stellungnahme ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 33 Stellungnahmen ein (siehe Anlage 1). In 19 Stellungnahmen wurde mitgeteilt, dass keine Hinweise und Anregungen vorgebracht werden. In 14 Stellungnahmen wurden Hinweise zur Umsetzung gegeben.

Dabei gingen u.a. Hinweise zu den Themen ÖPNV, Artenschutz und Immissionsschutz ein. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Neubaus der Polizeiinspektion Kitzingen.

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 wird im Osten angeordnet.

### **3. Lage und Größe des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ hat eine Größe von ca. 7400 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Kitzingen:

- 3235/67 (T)
- 3235/113 (T)
- 3235/115
- 3235/116
- 3245/2 (T)

Der Geltungsbereich wird aus der beiliegenden Planzeichnung (Anlage 2) ersichtlich.

Das Plangebiet ist über den Marshall-Heights-Ring/Gabelsberger Straße sowie die Levi-Strauss-Straße erschlossen.

### **4. Bauleitplanverfahren**

#### 4.1 Verkürztes Aufstellungsverfahren:

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

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

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. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a 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 § 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.

#### 4.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird zu einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Polizeiinspektion“, derzeit Fläche für Gemeinbedarf, geändert.

Artenschutz:

Notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 5) und aus der artenschutzrechtlichen Begutachtung (Anlage 6). Durch eine ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelungen für die Themen Fledermäuse und Vögel, sowie die Errichtung von mindestens sechs temporären künstlichen Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vor der Maßnahmenumsetzung können Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten vermieden werden. Wiederum sind mindestens sechs künstliche Fledermausquartiere in den Neubau zu integrieren. Die artenschutzrechtlichen Belange finden hiermit ausreichend Berücksichtigung.

Zusätzlich sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Schallimmissionsschutz:

Hinsichtlich der vorliegenden Beurteilungspegel sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, welche im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind. Zudem ist die Betätigung des Martinshorns auf dem Betriebsgelände der PI in der Nacht an der angrenzenden Wohnbebauung im Sinne der TA Lärm eine schädliche Umwelteinwirkung und somit unzulässig. Aus diesem Grund darf eine Nutzung des Martinshorns erst auf der öffentlichen Straße erfolgen. Festsetzungen hierzu sind unter Ziffer 3.9 der Textlichen Festsetzungen getroffen (Anlage 1).

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen werden die Flächen des Plangebietes sowie die direkt angrenzenden Flächen als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Gemäß § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich als Sondergebiet für Polizei gem. § 11 BauGB berichtigt.

### **5. Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss die Zustimmung zum Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ in der Fassung vom

13.03.2025, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

Mit der Zustimmung des Bau- und Umweltausschusses wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Abwägung

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Schallimmissionsschutz

Anlage 5 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 6 - artenschutzrechtliche Begutachtung

Anlage 7 - Baugrunduntersuchung

Anlage 8 - Gebäudeschadstoffuntersuchung