



STADT KITZINGEN

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“

Begründung

Stand:
Satzung

04. Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	4
1.1	Anlass und Zweck der Planung	4
1.2	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Ziel der Planung	4
2.	Planverfahren	4
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	4
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	5
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	5
2.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	5
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und Städtebauliche Ausgangs situation	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Bestehende Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Bestand / Siedlungsstruktur / Stadt und Landschaftsbild	6
3.4	Verkehrerschließung	7
3.5	Bodenablagerungen / Kampfmittel	7
3.5.1	Bodenverunreinigungen	7
3.5.2	Kampfmittel	8
3.6	Denkmalschutz	9
3.6.1	Bau- oder Kunstdenkmale	9
3.6.2	Archäologische Denkmale	9
4.	Planerische Rahmenbedingungen	10
4.1	Flächennutzungsplan	10
4.2	Bebauungspläne der Umgebung	11
4.3	Rechtswirksamer Bebauungsplan Schutzhafen	11
4.4	Hochwasserschutz	13
4.4.1	Überschwemmungsgebiet	13
4.4.2	Hochwasser	13
4.5	Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes	14
4.5.1	Landschaftsschutzgebiete	14
4.5.2	Naturschutzgebiete	14
4.5.3	Natura2000-Gebiete	14
5.	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)	15
5.2.1	Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)	15
5.2.2	Baumassenzahl - BMZ (§ 21 BauNVO)	15
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)	15
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
5.5	Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	16

5.6	Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)	16
5.7	Sonstige Festsetzungen aus dem Bebauungsplanbestand	16
5.8	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	16
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
6.1	Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse	18
6.2	Belange des Umweltschutzes sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange	20
6.3	Belange des Hochwasserschutzes	21
6.4	Belange des Denkmalschutzes	22
7.	Flächen	22
8.	Anlagen und Pläne	23
8.1	Anlagen	23
8.2	Pläne	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3.1-1:	Lage des Plangebietes in der Region	6
Abb. 3.3-1:	Bestandssituation des Plangebietes mit Geltungsbereichsgrenze	7
Abb. 4.1-1:	Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen	10
Abb. 4.2-1:	Rechtswirksame Bebauungspläne in der Umgebung	11
Abb. 4.3-1:	Rechtswirksamer Bebauungsplan GE Schutzhafen, 1. Änderung (Ausschnitt)	12
Abb. 4.4-1:	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ ₁₀₀) des Mains bei Kitzingen	13
Abb. 4.4-2:	Derzeitige Überflutungshöhen HQ ₁₀₀ im Bereich des Werksgeländes	14
Abb. 6.3-1:	Differenzkarte Wassertiefen HQ ₁₀₀ im Bereich des Werksgeländes	21

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Vorprüfung des Einzelfalls für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38, GE Schutzhafen
Anlage 2:	Geräuschimmissionsprognose im Zuge der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ (MÜLLER BBM Bericht Nr. M157806/01, 16.10.2020)
Anlage 3:	Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebietes zum Bauvorhaben REKA Wellpappenwerke GmbH, Gewässer Main, Stadt Kitzingen Hochwasserschutz, Darstellung des HQ ₁₀₀ (KLING CONSULT, 29.06.2020)
Anlage 4:	Antrag zur Löschung der Eintragung im Altlastenkataster Az: 62-176/05.2
Anlage 5:	Gutachterliche Beurteilung der Ergebnisse des verminderten Grundwassermonitorings vom 29.10.2014 bis 19.12.2018 (ö.b.v. Sachverständige Dipl. Geologin Sylvia Reyer-Rohde, Dipl. Geologe Thomas Daniel, 20.03.2019)
Anlage 6:	Luftbilddauswertung auf Kriegseinwirkungen, REKA Wellpappenwerke, Kitzingen (Fa. Geomer, Augsburg, 13.11.2020)
Anlage 7:	Beschreibung des geplanten Erweiterungsvorhabens der Fa. REKA

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“, 1. Änderung (rechtskräftig seit November 1989). Ziel des Bebauungsplans war insbesondere die Schaffung von gewerblichen Flächen, zur Deckung des in diesem Zeitraum bestehenden erheblichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen. Ein Teilbereich des Geltungsbereichs ist derzeit als Fläche für Gemeinbedarf (Post) festgesetzt und sollte ursprünglich der Ansiedlung eines Fernmeldeunternehmens dienen.

Verschiedene öffentliche Verkehrsflächen bestehend aus Straßen und Bahnanlagen gewährleisten die Erschließung des Gewerbegebiets. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in Abb. 4.3-1 dargestellt.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Weiterentwicklung eines ansässigen Unternehmens gesichert werden. Da das Werksgelände in weiten Teilen bereits bebaut ist und die Firma Erweiterungsmöglichkeiten benötigt, ist der Bedarf gegeben.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von gewerblichen Anlagen zur Herstellung und Weiterverarbeitung von Wellpappe einschließlich aller dazu notwendigen Nebenanlagen und -einrichtungen. Er schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des ansässigen Unternehmens mit dem Ziel, eine wirtschaftliche Produktion am Standort Kitzingen langfristig zu sichern und damit den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten.

1.3 Ziel der Planung

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen und Baugrenzen so angepasst werden, dass ein geplantes Bauvorhaben eines ansässigen Unternehmens planungsrechtlich zulässig ist. Sowohl die derzeit festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Bahnanlagen, die nicht mehr benötigt werden, als auch die Fläche für den Gemeinbedarf sollen zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Darüber hinaus werden das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauung angepasst.

2. PLANVERFAHREN

2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat am 09.07.2020 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Gewerbegebiet Schutzhafen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Kitzinger Zeitung am 18.07.2020.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden an der Planung zur 2. Bebauungsplanänderung frühzeitig beteiligt. Mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens sollten Erkenntnisse und Stellungnahmen zu den maßgebenden planungsrechtlichen Belangen gesammelt werden.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 statt (Bekanntmachung am 18.07.2020).

2.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe des § 13 a I S.2 Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm.

Eine Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren kann dabei nur erfolgen, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt.

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ hat eine Größe von ca. 4,5 ha und liegt im nordöstlichen, weitestgehend bereits versiegelten Teil des Gewerbegebiets.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordosten von der Floßhafenstraße,
- im Westen und Süden von der Straße „An der Staustufe“,
- im Osten vom Main

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung wird aus dem beiliegenden Lageplan (Plan 1) ersichtlich und betrifft die folgenden Flurstücke 1441, 1450/2, 1450/6, 1450/11 (tlw.), 1400/23 (tlw.), 1400/21, 1400/34, 1400/29, 1400/30, 1400/26, 1400/20, 1380, 1504.

Die Lage des Plangebietes in der Region ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 3.1-1: Lage des Plangebietes in der Region



Erläuterungen: blaues Rechteck = Werksstandort, Geltungsbereich der 2. Änderung

3.2 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, mit Ausnahme des Flurstücks 1504 (Floßhafenstraße), befinden sich im Eigentum der Fa. REKA.

Das Flurstück 1504 befindet sich im Eigentum der Stadt Kitzingen.

3.3 Bestand / Siedlungsstruktur / Stadt und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude des Unternehmens REKA Wellpappenwerke GmbH mit entsprechenden Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäuden. Ein Großteil der bestehenden Gebäude des Werks bleiben erhalten und werden weitergenutzt.

Das Plangebiet, mit seiner Flächengröße von ca. 4,5 ha liegt inmitten eines ca. 30 ha großen vollständig bebauten Gewerbegebiets, das vom Holländer Weg (Südtangente) bis zum südlichen Hafenbecken an der Äußeren Sulzfelder Straße reicht.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft der Main, der auf Höhe des Werksgebietes über eine Staustufe mit Schleuse verfügt. Im südlichen Planbereich stehen nahe des Main-ufers kleinflächige Gehölzbestände, die von der geplanten Änderung nicht berührt werden.

Abb. 3.3-1: Bestandssituation des Plangebietes mit Geltungsbereichsgrenze



Erläuterungen: schwarz gerissene Linie = Geltungsbereich der 2. Änderung

3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann gegenwärtig über die Floßhafenstraße und die Staatsstraße 2270 (Äußere Sulzfelder Straße) erreicht werden. Abzweigend von der St 2270 ist das Gewerbegebiet über die Westtangente unmittelbar an die B 8 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

3.5 Bodenablagerungen / Kampfmittel

3.5.1 Bodenverunreinigungen

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält keine nachrichtlichen Darstellungen von Altablagernngen bzw. Altstandorten.

Die Bodenverhältnisse des Plangebiets wurde im Zuge von Boden- und Grundwasseranalysen umfangreich untersucht. Auf dem Betriebsgelände der Fa REKA wurde bei Bauarbeiten im Jahre 2010 eine Bodenverunreinigung aufgefunden, die im Zuge der ehemaligen Nutzung des Geländes als Imprägnierwerk für Hölzer vor dem 2. Weltkrieg entstanden ist. In den ehemaligen Imprägnierbecken wurden Produktrückstände angetroffen, die zu einer Bodenverunreinigung des Standortes mit Chrom, Arsen und Quecksilber geführt hatten.

Die Altlast wurde 2010 mittels Bodenauslausch bis zur Sohle der betonierten Imprägnierbecken saniert. Zur Kontrolle des Sanierungserfolges wurden am Standort im Jahr 2010 fünf Grundwassermessstellen (GWM 1-5) und im Jahr 2011 auf Betreiben des Wasserwirtschaftsamtes eine weitere Grundwassermessstelle (GWM 6) gesetzt und über den Zeitraum von 2,5 Jahren fachtechnisch untersucht (kontinuierliche Erfassung der Grundwasserstände

sowie der Wasserbeschaffenheit). Das Monitoring wurde über eine Gesamtlaufzeit von 12 Monaten durchgeführt.

Die Auswertung und Beurteilung der mit dem 2,5-jährigen Sanierungsmonitoring ermittelten Daten erfolgte mit einem Gutachten vom 16.04.2014. Zielsetzung war auf Grundlage der ermittelten Daten die gutachterliche Einschätzung, ob vom sanierten Standort ggf. noch Gefährdungen hinsichtlich der relevanten Schutzgüter ausgehen oder nicht. Im Ergebnis wurden für den überwiegenden Teil der untersuchten sechs Messstellen auf dem Betriebsgelände der Fa. REKA keine Auffälligkeiten hinsichtlich der Grundwasserdynamik und der Grundwasserbeschaffenheit festgestellt. Werteüberschreitungen wurden nur in der GWM 6 im seitlichen Abstrom des Betriebsgeländes für den Parameter Arsen und untergeordnet Quecksilber festgestellt und hieraus eine Schadstoffquelle im unmittelbaren Nahbereich der GWM 6 sowie ein schadstoffbelasteter Grundwasserabfluss in westliche Richtung abgeleitet.

Mit einer letzten Grundwasserbeprobung der GWMS 2 und GWMS 6 am 19.12.2018 wurde das vom Landratsamt Kitzingen mit Schreiben vom 26.06.2014 geforderte Grundwassermonitoring abgeschlossen (Anlage 5).

Aufgrund der gutachterlichen Beurteilung wurde vom beauftragten Sachverständigenbüro für den Zeitraum 29.10.2014 bis 19.12.2018 festgestellt, dass die Sanierung der im Jahr 2010/2011 vorgefundenen Bodenverunreinigung als erfolgreich und abgeschlossen zu bewerten ist, womit ein Verbleib als Altlastenverdachtsfläche nicht mehr aufrecht zu halten ist. Mit Schreiben vom 02.10.2020 wurde beim Landratsamt Kitzingen die Löschung der Eintragung im Altlastenkataster (Az: 62-176/05.2) beantragt (Anlage 4).

Falls im Zuge des Planverfahrens oder weitere Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebiets aufgefunden werden, ist das Landratsamt Kitzingen zu informieren.

3.5.2 Kampfmittel

Das Plangebiet war über Jahrhunderte landwirtschaftlich genutzt. Später wurde entlang des Mains aufgrund der infrastrukturell günstigen Lage Industrie angesiedelt. Zur Zeit des zweiten Weltkrieges befanden sich hier bereits erste Industriehallen. Seit dem Krieg wurden auf den Projektflächen und der Umgebung umfangreiche Bau- und Erschließungsarbeiten durchgeführt, teils wurde auch der Main verbreitert.

Da eine Kampfmittelbelastung zum aktuellen Zeitpunkt nicht auszuschließen ist, wurde entsprechend der baufachlichen Richtlinien zur Kampfmittelräumung (BFR-KMR) eine „Luftbildauswertung auf Kriegsauswirkungen (Phase A)“ durchgeführt (Anlage 6).

Während die vorliegenden Kriegsluftbilder keine Bombentrichter, großkalibrige Blindgängereinschläge oder andere kampfmitteltechnisch relevanten Befunde im Projektgebiet zeigen, ist nicht auszuschließen, dass in nicht einsehbaren Bereichen des Plangebiets ggf. noch Abwurfmunition verblieben ist. Weiterhin kann Munition im Zuge der deutschen Verteidigung durch Artillerie- / FLAK-Stellungen oder durch den Einmarsch der US-Truppen Munition im Boden verblieben sein. Eine Belastung durch kleinere Abwurfmunition (INC4, INC30,

Frag20) ist wenig wahrscheinlich, jedoch aufgrund der Qualität der Luftbilder in einer derartigen Auswertung nie gänzlich auszuschließen.

Aufgrund der Standortchronik und den dokumentierten Kampfhandlungen muss aktuell davon ausgegangen werden, dass das Baufeld durch Kampfmittel belastet sein kann. Mögliche Munition setzt sich dabei vordergründig aus FLAK- und Artilleriemunition aller Art, sowie Panzergranaten, Frag20 und INC30, INC4 und 500lbs Sprengbomben zusammen.

Es konnte für das Baufeld des Erweiterungsvorhabens der Fa. REKA daher auf Grundlage dieser Luftbilddauswertung keine technische Freigabe auf Kampfmittel gegeben werden. Es wird daher grundsätzlich für potenziell kampfmittelbelastete Bereiche eine technische Sondierung vor Ort empfohlen. Hierfür stehen verschiedene Verfahren wie Oberflächensondierung, Tiefensondierung und die Überwachung der Erdarbeiten durch einen §20 SprengG Feuerwerker zur Verfügung.

Ferner wird eine Ferromagnetik- oder Elektromagnetik-Flächensondierung nach Abbruch der Bestandsbebauung empfohlen. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse können weitere Maßnahmen wie eine punktuelle Räumung oder baubegleitende Kampfmittel-sondierung koordiniert werden.

Bei allen Erdarbeiten in potenziell kampfmittelbelasteten Baufeldern ist eine entsprechende Einweisung des Personals vorzunehmen. Sollte wider Erwarten noch Munition oder ein verdächtiger Körper gefunden werden, ist dieser unverändert liegen zu lassen. Er darf auf keinen Fall berührt oder weggetragen werden. Die Arbeiten im unmittelbaren Umfeld sind einzustellen und es ist sofort ein Mitarbeiter des zuständigen Kampfmittelräumdienstes zu verständigen. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Bau- oder Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmale.

3.6.2 Archäologische Denkmale

Bau- und Bodendenkmäler sind nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Geltungsbereich nicht vorhanden. Für das Plangebiet kann demzufolge eine archäologische Relevanz ausgeschlossen werden.

4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

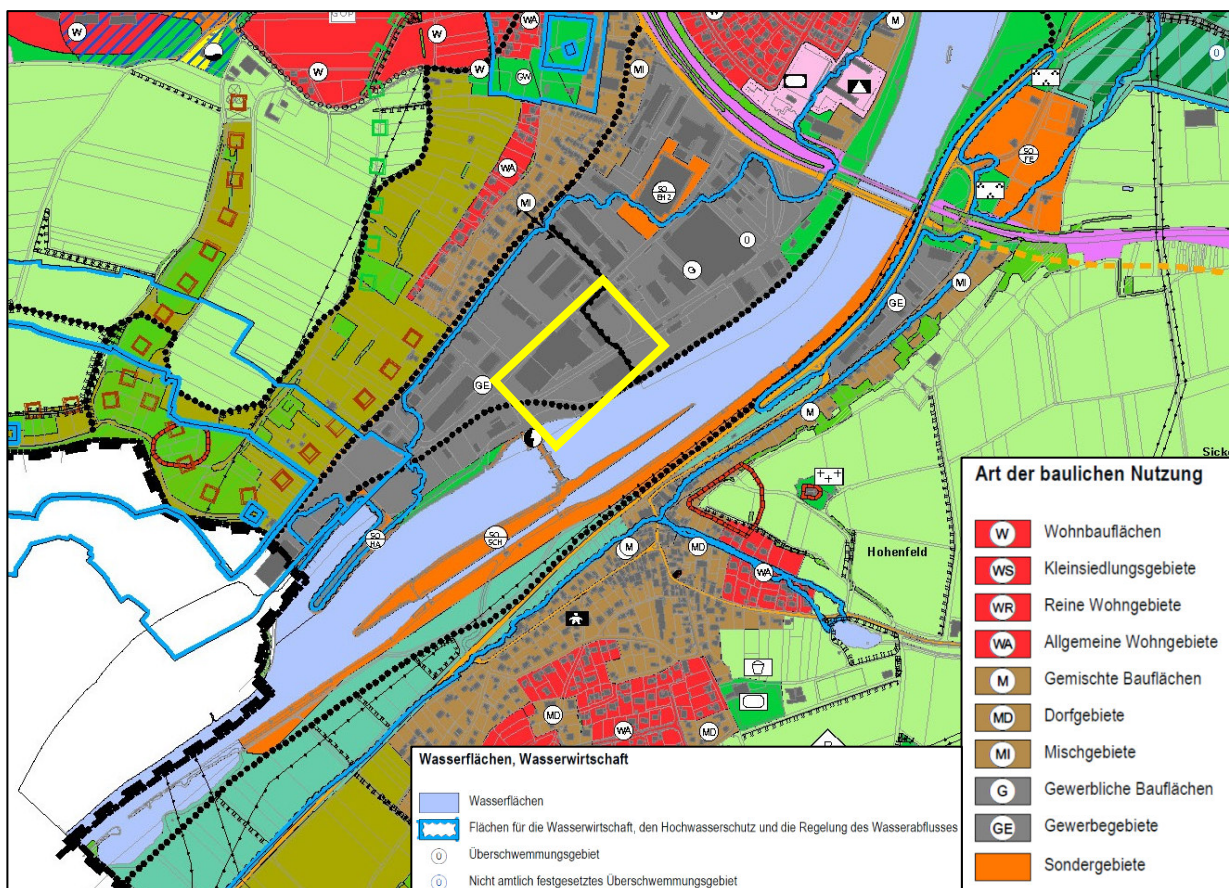
4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Stand 2015) werden die Flächen des Plangebietes sowie die direkt angrenzenden Flächen als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen liegen in einer Entfernung von mindestens 250 m westlich des Werksgeländes. Im Einwirkungsbereich des Werks existieren keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Der FNP stellt ferner für das gesamte Plangebiet ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

Abb. 4.1-1: Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen

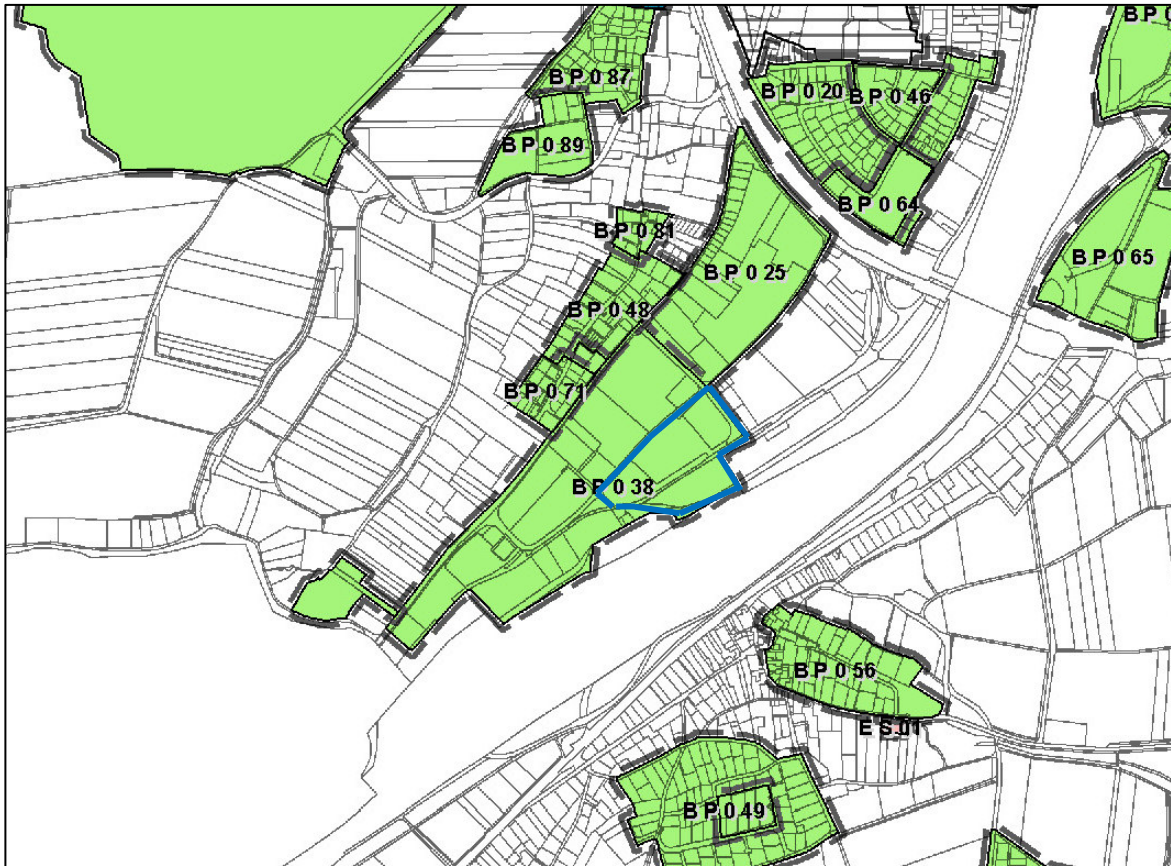


Erläuterungen: gelbes Rechteck = Lage des Plangebiets, Quelle FNP: www.kitzingen.info

4.2 Bebauungspläne der Umgebung

Im Umfeld des Plangebiets existieren verschiedene andere rechtswirksame Bebauungspläne (vgl. Abb. 4.2-1), die durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ nicht berührt werden.

Abb. 4.2-1: Rechtswirksame Bebauungspläne in der Umgebung



Erläuterung: blaue Linie = Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38

4.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan Schutzhafen

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 38, 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Post) fest. Öffentliche Verkehrsflächen und Bahnanlagen erschließen das Gewerbegebiet.

Abb. 4.3-1: Rechtswirksamer Bebauungsplan GE Schutzhafen, 1. Änderung (Ausschnitt)



4.4 Hochwasserschutz

4.4.1 Überschwemmungsgebiet

Der Werksstandort liegt innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) per Rechtsverordnung festgesetzt.

Abb. 4.4-1: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) des Mains bei Kitzingen



Erläuterungen: rote Linie = Werksgelände, blau schraffiert = festgesetztes Überschwemmungsgebiet

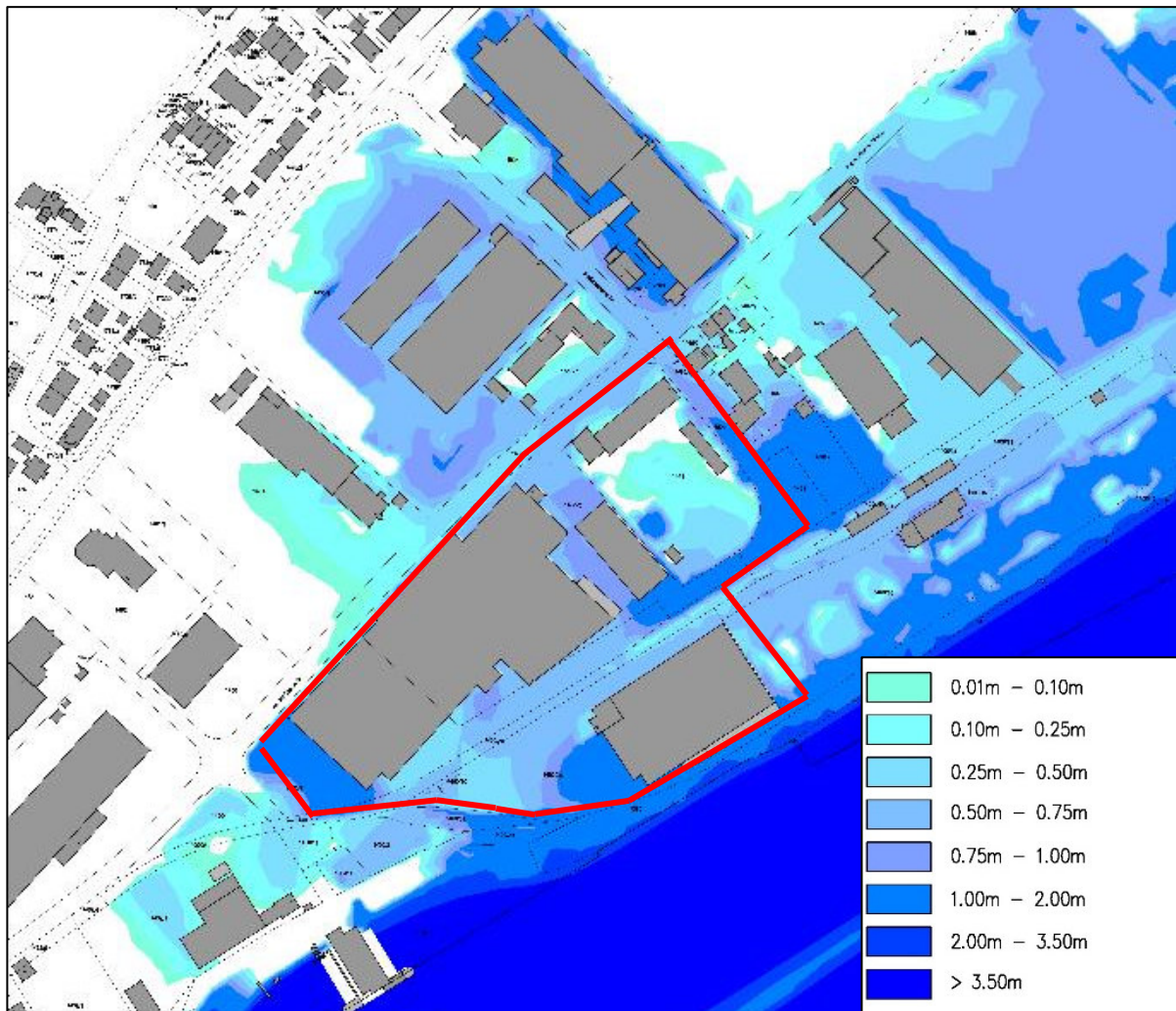
Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

4.4.2 Hochwasser

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen untersagt (§78 WHG Absatz 4 Satz 1). Die zuständige Behörde kann abweichend davon die Erweiterung im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Bedingungen nach § 78 WHG Absatz 5 erfüllt. Da aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden konnte, dass durch das Vorhaben eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter resultiert, wurden im Rahmen von hydraulischen Berechnungen der Einfluss des Erweiterungsvorhabens auf das Abflussverhalten des Mains für ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) untersucht (Anlage 3).

Die maximale Wasserspiegellage bei HQ₁₀₀ liegt für den Werksstandort derzeit bei ca. 184,95 m ü. NN (DHHN2016). Im Falle eines 100-jährliches Hochwassers sind somit Überflutungshöhen von 0 bis 0,75 m im nördlichen Plangebiet und bis zu 1 m im südlichen Plangebiet anzunehmen.

Abb. 4.4-2: Derzeitige Überflutungshöhen HQ_{100} im Bereich des Werksgeländes



Erläuterungen: rote Linie = Plangebiet, Quelle: KLING CONSULT 2020

4.5 Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes

4.5.1 Landschaftsschutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG-BAY-07 „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“ liegt in einer Entfernung von 7,5 km und somit außerhalb des Einwirkungsbereichs des Bebauungsplans.

4.5.2 Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet NSG-00516.01 „Marktstefer Tännig“ liegt in einer Entfernung von 1 km und somit außerhalb des Einwirkungsbereichs des Bebauungsplans.

4.5.3 Natura2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet 6227-471 „Südliches Steigerwaldvorland“, liegt in einer Entfernung von 1 km und somit außerhalb des Einwirkungsbereichs des Bebauungsplans.

5. BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 38 GE Schutzhafen“ das Gebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.4

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen z.B. Tankstellen und Vergnügungsstätten soll strukturelle Störungen vermeiden, die dem städtebaulichen Gedanken eines Gewerbegebiets mit nicht erheblich belästigenden Betrieben widersprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ), sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe, jeweils gemäß Planeinschrieb.

5.2.1 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsicht, ein konkurrenzfähiges Gewerbegebiet mit adäquatem Ausnutzungsgrad zu schaffen, ist es unumgänglich, beim festgesetzten Maß der baulichen Nutzung die gesetzlichen Obergrenzen auszuschöpfen. Dies geschieht bei der GRZ in der Weise, dass inklusive der nach § 19 BauNVO anzurechnenden Nebenanlagen insgesamt 80% der Grundstücksfläche überbaut werden können.

5.2.2 Baumassenzahl - BMZ (§ 21 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsicht, ein konkurrenzfähiges Gewerbegebiet mit adäquatem Ausnutzungsgrad zu schaffen, ist es unumgänglich, beim festgesetzten Maß der baulichen Nutzung die gesetzliche Obergrenze auszuschöpfen.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der erkennbaren Anforderungen des ansässigen Unternehmens an seine geplanten Gebäude wurde eine maximale Gebäudehöhe von 13 m definiert, wobei erforderliche technische Aufbauten (z.B. für Haustechnikanlagen, Maschinenräume für Aufzüge, Solaranlagen) die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überschreiten dürfen. Um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung von zukünftigen Bauvorhaben zu erhalten, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 6,00 m auf 3 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Die gewählten Festsetzungen zur zulässigen Höhe tragen ferner dazu bei, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch das Gebäude oder Gebäudeteile nicht

überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dass durch die Umgrenzung einer Fläche ein sogenanntes Baufenster entsteht.

Um für die Anordnung der künftigen Baukörper möglichst viel Spielraum zu gewähren, wurden, unter Berücksichtigung des hohen Ausnutzungsgrades bei der GRZ, die festgesetzten Baugrenzen in möglichst geringem, gleichbleibendem Abstand zu örtlichen Verkehrsflächen platziert. Vom Ufer des Mains wird ein Mindestabstand von 10 bis 15 m eingehalten.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 3 BauNVO dient die Straßenbegrenzungslinie v.a. zur eindeutigen Abgrenzung der Verkehrsflächen von den Baugebietsflächen und zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) bei Baugrundstücken. Die Floßhafenstraße dient als wichtige Erschließungsstraße.

5.5 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird eine städtebaulich wünschenswerte Begrünung des Gewerbegebiets angestrebt.

5.6 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Als Ausgleich für den Retentionsraumverlust im Bereich des Werksgeländes in Kitzingen wird auf dem Flurstück Nr. 161 der Gemarkung Mainsondheim dauerhaft ein Retentionsvolumen von 7.400 m³ hergestellt.

5.7 Sonstige Festsetzungen aus dem Bebauungsplanbestand

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ gelten, soweit zutreffend, entsprechend unverändert fort.

5.8 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Kitzingen, Stadtbauamt, Kaiserstraße 13/15, 97318 Kitzingen zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Artenschutz

Vögel

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind potenzielle Quartierbäume nach baumwohnenden Vögeln abzusuchen.

Fledermäuse

Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.

Bodendenkmäler - Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde / Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kitzingen anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Altlasten und Altablagerungen

Auf dem Werksgelände der REKA Wellpappenwerke wurden im Jahr 2010/2011 Bodenverunreinigungen vorgefunden. Die Sanierung der auf dem Betriebsgelände der Fa. REKA Wellpappenwerke GmbH Kitzingen vorgefundenen Bodenverunreinigung wurde erfolgreich abgeschlossen, womit ein Verbleib als Altlastenverdachtsfläche nicht mehr aufrecht zu halten ist. Es wurde ein Antrag auf Löschung gestellt.

Kampfmittel

Es konnte für das Baufeld des Erweiterungsvorhabens der Fa. REKA keine technische Freigabe auf Kampfmittel gegeben werden. Es wird daher grundsätzlich für potenziell kampfmittelbelastete Bereiche eine technische Sondierung vor Ort empfohlen. Hierfür stehen verschiedene Verfahren wie Oberflächensondierung, Tiefensondierung und die Überwachung der Erdarbeiten durch einen § 20 SprengG Feuerwerker zur Verfügung.

Ferner wird eine Ferromagnetik- oder Elektromagnetik-Flächensondierung nach Abbruch der Bestandsbebauung empfohlen. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse können weitere Maßnahmen wie eine punktuelle Räumung oder baubegleitende Kampfmittelsondierung koordiniert werden.

Bei allen Erdarbeiten in potenziell kampfmittelbelasteten Baufeldern ist eine entsprechende Einweisung des Personals vorzunehmen. Sollte wider Erwarten noch Munition oder ein verdächtiger Körper gefunden werden, ist dieser unverändert liegen zu lassen. Er darf auf keinen Fall berührt oder weggetragen werden. Die Arbeiten im unmittelbaren Umfeld sind einzustellen und es ist sofort ein Mitarbeiter des zuständigen Kampfmittelräumdienstes zu verständigen. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Schallschutz

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Bei der Genehmigung eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans nachgewiesen werden, dass die durch das geplante Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte (tags und nachts) um mindestens 6 dB unterschreiten und somit im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm als nicht relevant bezeichnet werden können.

Die Einhaltung der gestellten Anforderungen ist durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei Vorhaben mit offensichtlichem geringem Lärm-Emissionspotenzial (nicht störendes Gewerbe) kann die zuständige Bau-/ Immissionsschutzbehörde auf einen lärmschutztechnischen Nachweis verzichten.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bergbau

Das geplante Vorhaben wird von dem Bewilligungsfeld Kitzingen verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

Luftfahrt

Baukräne zur Errichtung von Vorhaben im Plangebiet können bei Kranhöhen von über 55 m GND Luftfahrthindernisse im beschränkten Bauschutzbereich für den Flugplatz Kitzingen darstellen. Sie sind für eine dann erforderliche luftrechtliche Genehmigung nach §§ 17, 15 Luftverkehrsgesetz bei der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern -, Flughafenstraße 118, 90411 Nürnberg (luftamt.nord@reg-mfr.bayern.de) mit wenigstens drei Wochen Vorlauf anzuzeigen.“

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Schallschutz, Gewerbelärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Prüfung hinsichtlich der generellen schalltechnischen Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens (Anlage 2). Zur geräuschimmissionsschutzfachlichen Beurteilung wurden die im Umfeld des Standortes befindlichen Immissionsorte anhand einer durchgeführten Ortseinsicht, der amtlichen Liegenschaftskatasterinformationen sowie der bauleitplanerischen Grundlagen ermittelt. Die Lage der Immissionsorte im Umfeld des Werksgeländes bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38 ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Vergleich Endausbau und Bestand

Zur geräuschemissionsschutzfachlichen Bewertung der schalltechnischen Untersuchung sind in folgender Tabelle für die maßgeblichen Immissionsorte die Differenzen zwischen den Beurteilungspegeln für den Endausbau und den Bestand angegeben.

Immissionsort		Differenz der Beurteilungspegel Endausbau - Bestand in dB	
		Tagzeit	Nachtzeit
IO 1	Floßstraße 7 Südost	5	-2
IO 2	Floßstraße 7 Nordwest 7	6	0
IO 3	Floßstraße 5	9	-3
IO 4	Floßstraße 3	3	2
IO 5	An der Staustufe 2a (Büro)	-1	0
IO 6	An der Staustufe 4 (REKA)	-5	-2
IO 7	Am Wilhelmsbühl 57	-3	-2
IO 8	Am Wilhelmsbühl 55	-2	-2
IO 9	Am Wilhelmsbühl 53	-2	-1
IO 10	Äußere Sulzfelder Str. 68	-1	0
IO 11	Äußere Sulzfelder Str. 66	-1	-1
IO 12	Am Wilhelmsbühl 46	-3	0
IO 13	Am Wilhelmsbühl 42 (unbebaut)	-2	-1
IO 14	Am Wilhelmsbühl 42a	-3	-1
IO 15	Am Wilhelmsbühl 7	0	0
IO 16	Am Wilhelmsbühl 5/5a	0	-1
IO 17	Am Wilhelmsbühl 40a	-1	-1
IO 18	Am Wilhelmsbühl 38	-1	-1
IO 19	Mainstraße 7	0	-1
IO 20	Mainstraße 4	0	-1
IO 21	Mainstraße 14	1	-1
IO 22	Mainstraße 20	0	-1

Quelle: Anlage 2

Damit lassen sich im Wesentlichen die folgenden Punkte festhalten:

Tagzeit:

An einzelnen Immissionsorten (v. A. an den unmittelbar nordöstlich benachbarten IO 1 bis IO 4) sind insbesondere aufgrund der veränderten Lkw-Fahrwege auf dem Werksgelände zur Papieranlieferung zur Tagzeit tendenziell höhere Beurteilungspegel zu erwarten. An einer Vielzahl von Immissionsorten (v. A. an den nordwestlich gelegenen Immissionsorten IO 5 bis IO 14) sind dagegen zur Tagzeit tendenziell geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Dies ist ebenfalls bedingt durch die veränderten Fahrwege auf dem Werksgelände, insbesondere des veränderten Fahrwegs bezüglich der Ausgangsfrachten.

Nachtzeit:

Im Nachtzeitraum sind die zu erwartenden Beurteilungspegel (mit Ausnahme von IO 4) tendenziell niedriger bzw. maximal gleich hoch wie im Bestand. Dies ist zum einen auf die Verlegung des Mitarbeiterparkplatzes in den südwestlichen Werksbereich und zum anderen auf die bspw. im Dachbereich der WPA veränderten Dachlüfter zurückzuführen.

Zusammenfassende Bewertung

Bei entsprechender Auslegung und Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen kann damit für den Endausbau eine Verschlechterung der Geräuschsituation vermieden werden, bzw. kann punktuell sogar eine Verbesserung der Geräuschsituation erzielt werden. Als wesentliches Ergebnis kann festgehalten werden, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten– sowohl tags als auch nachts – eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte um mindestens 6 dB erzielt werden kann.

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen der TA Lärm ist damit der Geräuschbeitrag des geplanten Werks im geplanten Endausbau an allen Immissionsorten im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm als nicht relevant zu bezeichnen.

Entsprechend der durchgeführten Prüfungen sind auch keine unzulässig hohen tieffrequenten Geräuschimmissionen oder kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art zum anlagenbezogenen Fahrverkehr sind nicht erforderlich.

Damit liegt aus gutachterlicher Sicht eine generelle geräuschimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens auch ohne weitergehende Betrachtung der Vorbelastung auszugehen vor. Insbesondere liegen keine unüberwindbaren schalltechnischen Konflikte hinsichtlich der Realisierbarkeit des konkreten Vorhabens sowie im Hinblick auf die geplante (Teil-) Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ vor.

6.2 Belange des Umweltschutzes sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

Eine Aufstellung eines Bebauungsplans nach Maßgabe des § 13 a I S.2 Nr. 2 BauGB kann nur erfolgen, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan bzw. die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorprüfung des Einzelfalls in Anlage 1 kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf Klima und Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern aufgrund der geplanten Änderungen nicht zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Tiere und Pflanzen ergeben ebenfalls keine negativen Auswirkungen.

Daher ist sicher davon auszugehen, dass durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu erwarten sind.

6.3 Belange des Hochwasserschutzes

Da aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden konnte, dass durch ein geplantes Vorhaben des ansässigen Unternehmens eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter resultiert, wurden im Rahmen von hydraulischen Berechnungen der Einfluss eines geplanten Erweiterungsvorhabens auf das Abflussverhalten des Mains für ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) untersucht.

Abb. 6.3-1: Differenzenkarte Wassertiefen HQ₁₀₀ im Bereich des Werksgeländes



Erläuterungen: rote Schraffur = geplantes Erweiterungsvorhaben REKA, Quelle: KLING CONSULT 2020

Nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird sich die maximale Wasserspiegellage im Planungszustand bei HQ₁₀₀ maximal 2 bis 5 cm auf dann ca. 185,00 m ü. NN erhöhen. Aufgrund der nahezu unveränderten Wasserspiegellagen von Ist- und Planungszustand, ist keine relevante Ausdehnung bzw. Reduzierung des Überschwemmungsgebietes zu erwarten. Lediglich kleinflächige Vergrößerungen auf Fl. Nr. 1481 und der Muldenbereich auf Fl. Nr. 1450/4 sind von der minimalen Ausdehnung betroffen. Zusammenfassend kommen die hydraulischen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass der Wasserstand, die Überschwemmungsgrenzen sowie die Fließgeschwindigkeiten sich durch das geplante Erweiterungsvorhaben nicht signifikant ändern. Darüber hinaus ist auch keine nachteilige Veränderung des Wasserstands und Abflusses auf Unter- und Oberlieger bei HQ₁₀₀ zu erwarten. Der Einflussbereich der Maßnahmen tangiert keine bestehende Hochwasserschutzanlage. Daher ist eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes durch das Vorhaben ausgeschlossen. Bei der Errichtung der Gebäude ist die hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen.

Retentionsraumbilanzierung

Durch die geplanten Nutzungen geht Retentionsraum verloren. Die Ermittlung des Retentionsraumverlustes erfolgte mithilfe des Berechnungsmodells auf Basis der berechneten Wassertiefen bei HQ₁₀₀ und eines digitalen Geländemodells. Das vorhandene Retentionsvolumen im Bereich des Plangebiets wurde im Ist- sowie im Planungszustand ermittelt und miteinander verglichen.

Die Retentionsvolumendifferenz zwischen Ist-Zustand und Planungszustand beträgt ca. 7.400 m³. Der Retentionsraumverlust wird gemäß § 78 WHG umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Hierzu wird auf dem Flurstück Nr. 161 auf der Gemarkung Mainsondheim dauerhaft ein Retentionsvolumen 7.400 m³ hergestellt.

6.4 Belange des Denkmalschutzes

Für das Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Funde bekannt sind. Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kitzingen anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

7. FLÄCHEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4,48 Hektar (ha). Die Gesamtfläche gliedert sich entsprechend nachfolgender Tabelle in folgende Teilflächen auf:

Flächenfestsetzung	Flächengröße	Anteil
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	4,33 ha	99,7 %
Verkehrsflächen	0,15 ha	0,3 %

8. ANLAGEN UND PLÄNE

8.1 Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38,
GE Schutzhafen

Anlage 2: Geräuschemissionsprognose im Zuge der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ (MÜLLERBBM Bericht Nr. M157806/01, 16.10.2020)

Anlage 3: Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebietes zum Bauvorhaben REKA Wellpappenwerke GmbH, Gewässer Main, Stadt Kitzingen
Hochwasserschutz, Darstellung des HQ₁₀₀ (KLING CONSULT, 29.06.2020)

Anlage 4: Antrag zur Löschung der Eintragung im Altlastenkataster Az: 62-176/05.2

Anlage 5: Gutachterliche Beurteilung der Ergebnisse des verminderten Grundwassermonitorings vom 29.10.2014 bis 19.12.2018 (ö.b.v. Sachverständige Dipl. Geologin Sylvia Reyer-Rohde, Dipl. Geologe Thomas Daniel, 20.03.2019)

Anlage 6: Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen, REKA Wellpappenwerke, Kitzingen (Fa. Geomer, Augsburg, 13.11.2020)

Anlage 7: Beschreibung des geplanten Erweiterungsvorhabens der Fa. REKA

Das im Plangebiet ansässige Unternehmen REKA Wellpappenwerke GmbH produziert seit 1953 am Standort Kitzingen Verpackungen aus Wellpappe. Im Werk sind derzeit knapp 200 Mitarbeiter beschäftigt. Zur Sicherung und weiteren Entwicklung des Standortes sind weitere Investitionen unabdingbar.

Eine neue Wellpappenanlage (WPA) als zentrales Herzstück eines Wellpappenwerkes wird aus einer Vielzahl von Gründen benötigt:

Kapazitätserweiterung

Die vorhandenen Verarbeitungsmaschinen sind aufgrund von Investitionen in der Vergangenheit auf einem technisch sehr hohen Stand und könnten deutlich produktiver arbeiten, wenn mehr Halbfertigware (Formatware) in einer neuen WPA erzeugt werden könnten.

Um der seit Jahren wachsenden Nachfrage nach Verpackungen aus Wellpappe (u.a. Online Handel, Ersatz von Plastik) gerecht zu werden, müssen zunehmend Formatware zugekauft werden und diese dann an den Verarbeitungsmaschinen zu Verpackungen gefertigt werden.

Dieses Zukaufsvolumen hat sich die letzten 3 Jahre verdoppelt. Mit einer neuen WPA wird dann die Wertschöpfung im Hause REKA verbleiben können. Obendrein können Transporte deutlich reduziert werden.

Die Prognosen in diesem Markt für Verpackungen aus Wellpappe sind sehr positiv und das Wachstum liegt seit Jahren über dem Gesamtwirtschaftswachstum. Mit der neuen Investition können die kommenden Herausforderungen gemeistert werden. Darüber hinaus können mit der breit aufgestellten Kundenstruktur ein sicherer Betrieb und weiteres Wachstum gewährleistet werden.

Produktionsprogramm

Mit einer neuen WPA wird es möglich sein, zusätzliche Wellenarten (E, EB, EE, evtl. F) und vorgedrucktes Papier (Preprint, Digitalprint) zu verarbeiten. Damit erhöhen sich das Produktionsprogramm und das Angebotsspektrum. Die Wellenarten spielen eine sehr wichtige Rolle bei der Druckqualität, bei den Verpackungskosten selbst, bei den Versandkosten, aber auch bei den Logistikkosten der Kunden. Das Unternehmen wird dann noch mehr in der Lage sein, passende Verpackungen für die Kunden zu produzieren.

Qualität, Energie und Kosten

Die Erneuerung der Wellpappenanlage bedeutet einen großen Entwicklungssprung in Richtung nachhaltige, Ressourcen schonende Produktion. Digitale Anbindung, vollautomatische Steuerung, vereinfachte Wartung, Energierückgewinnung und technische Innovationen lösen dann eine gut erhaltene, aber in die Jahre gekommene Anlage ab.

Abfall und Kosten

Die neue Arbeitsbreite von 2,80 m (zuvor 2,10 m) erleichtert die Verplanung der Anlage für das Produktionsprogramm mit verbesserter Ausnutzung.

Künftig wird mit 3 Rollenbreiten produziert; damit wird die Abfallquote deutlich reduziert. Verschnitt mit Papierabfall wird in der Unternehmensgruppe zu 100 % wiederverwertet.

Bauliche Erweiterung

Eine bauliche Erweiterung, d.h. zusätzliche Gebäude sind erforderlich, da die neue WPA parallel zum laufenden Betrieb errichtet werden muss (Montage- und Demontagezeit von mindestens 3 Monaten). Außerdem könnte in diesem Zeitraum die Halbfertigware (Formate, 350.000 qm/Tag) nicht zugekauft werden, wodurch Kundenverluste und eine erhebliche Reduzierung des Absatzes zu befürchten wären.

Ein zusätzliches, größeres Zwischenlager erleichtert die interne Verplanung und ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Verarbeitungsmaschinen mit einer höheren Produktivität und Wirtschaftlichkeit.

Flächenverbrauch

Die Überplanung eines bereits gewerblich genutzten Geländes erfüllt in besonderem Maße das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Sowohl vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen als auch Verkehrseinrichtungen können weitergenutzt werden, ohne dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht.

Mit der Möglichkeit der Werkserweiterung am bestehenden Standort können die Verwaltung und auch die bestehenden Verarbeitungsmaschinen ohne zusätzlichen Investitionsaufwand weitergenutzt werden.

Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur reduziert somit das erforderliche Investitionsvolumen erheblich und verbessert damit die Wirtschaftlichkeit des Erweiterungsvorhabens, verglichen mit einer Neuansiedlung „auf der grünen Wiese“.

Fachpersonal

Durch die Umsetzung des Vorhabens am bestehenden Standort und ohne Unterbrechung der Produktion, können die Mitarbeiter bzw. das Fachpersonal dauerhaft im Unternehmen beschäftigt werden.

8.2 Pläne

Plan 1: Lageplan mit Geltungsbereich

Plan 2: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen, 2. Änderung