



STADT KITZINGEN

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

Begründung

Stand:
Aufstellungsbeschluss

22. Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	3
1.1	Anlass und Zweck der Planung	3
1.2	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Ziel der Planung	5
2.	Lage und Größe des Plangebietes	5
3.	Planungsgrundlagen und bestehende Planungssituation	7
3.1	Bebauungspläne.....	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz	9
3.3.1	Überschwemmungsgebiet	9
3.3.2	Hochwasser.....	9
4.	Anlagen und Pläne	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1-1:	Lage des Plangebietes in der Region	6
Abb. 2.1-2:	Bestandssituation des Plangebietes.....	6
Abb. 3.1-1:	Rechtswirksame Bebauungspläne in der Umgebung	7
Abb. 3.2-1:	Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen	8
Abb. 3.3-1:	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ ₁₀₀) des Mains bei Kitzingen.....	9
Abb. 3.3-2:	Überflutungshöhen HQ ₁₀₀ im Bereich des Werksgeländes.....	10
Abb. 3.3-3:	Differenzkarte Wassertiefen HQ ₁₀₀ im Bereich des Werksgeländes.....	11

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bestehenden 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 nördlicher 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 gewährleistet die Erschließung des Gewerbegebiets. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in Plan 1 und Plan 2 dargestellt.

Erweiterungsvorhaben

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 kann 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.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Weiterentwicklung der Firma gesichert werden. Da die Fläche 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 angepasst werden, so dass das Erweiterungsvorhaben der Fa. REKA planungsrechtlich zulässig ist. Sowohl die festgesetzten Verkehrsflächen und Bahnanlagen, die nicht mehr benötigt werden, als auch die Fläche für den Gemeinbedarf sollen zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden (Plan 3).

Darüber hinaus werden die zulässigen Gebäudehöhen entsprechend den bestehenden und geplanten Gebäuden angepasst.

2. LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

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

Die Lage des Plangebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 2.1-1: Lage des Plangebietes in der Region



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

Abb. 2.1-2: Bestandssituation des Plangebietes



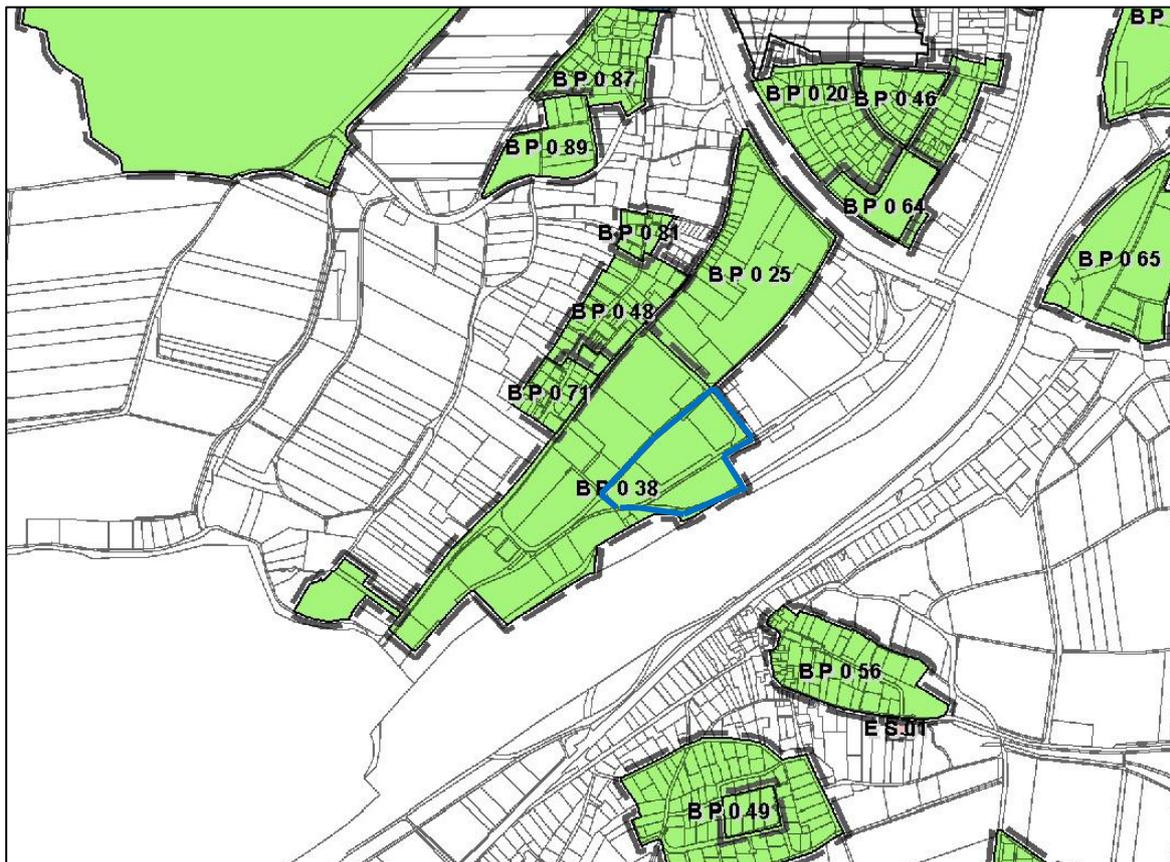
Erläuterungen: rote Linie = Geltungsbereich der 2. Änderung

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND BESTEHENDE PLANUNGSSITUATION

3.1 Bebauungspläne

Im Umfeld des Plangebiets existieren verschiedene andere rechtswirksame Bebauungspläne (vgl. Abb. 3.1-1), die durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ nicht berührt werden.

Abb. 3.1-1: Rechtswirksame Bebauungspläne in der Umgebung



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

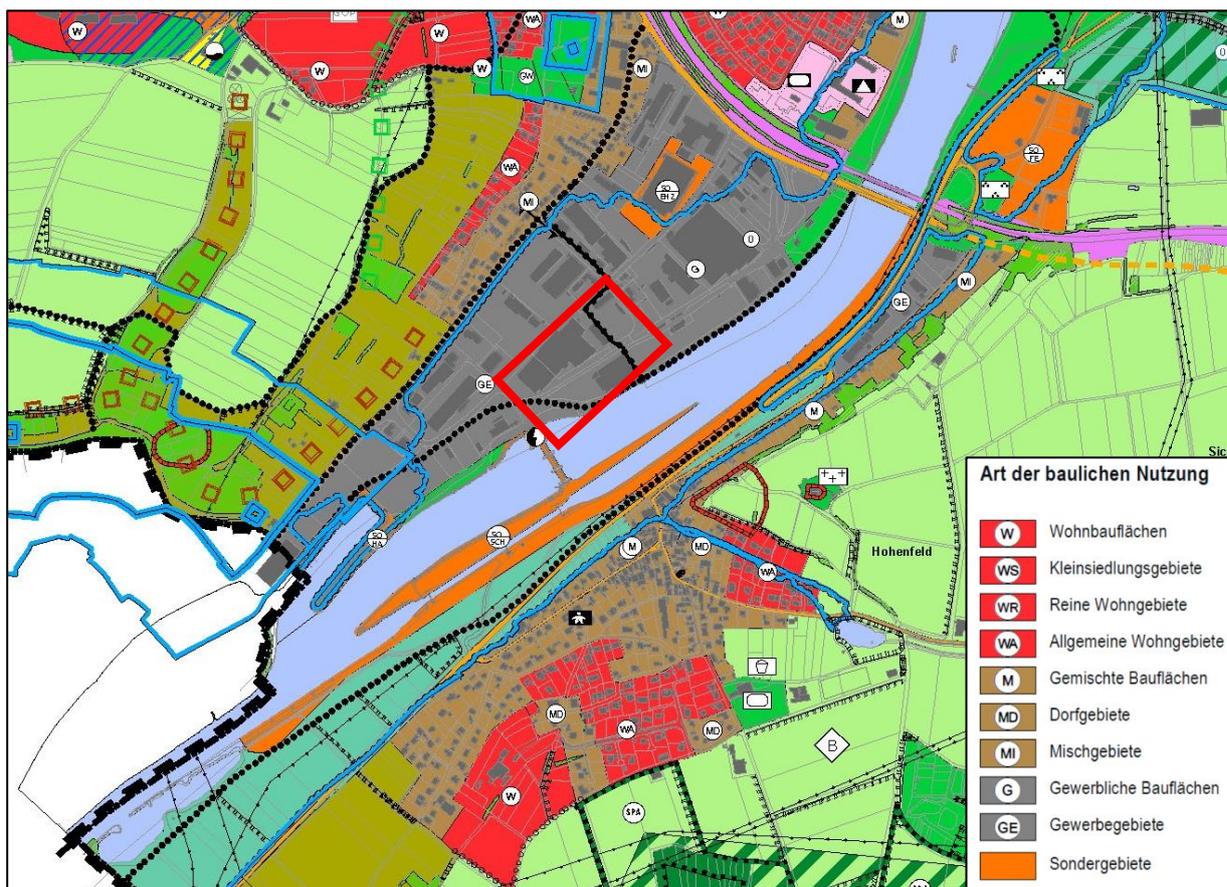
3.2 Flächennutzungsplan

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.

Abb. 3.2-1: Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen



Erläuterungen: rotes Rechteck = Lage des Werksgeländes, Quelle FNP: www.kitzingen.info

3.3 Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

3.3.1 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. 3.3-1: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) des Mains bei Kitzingen



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

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

3.3.2 Hochwasser

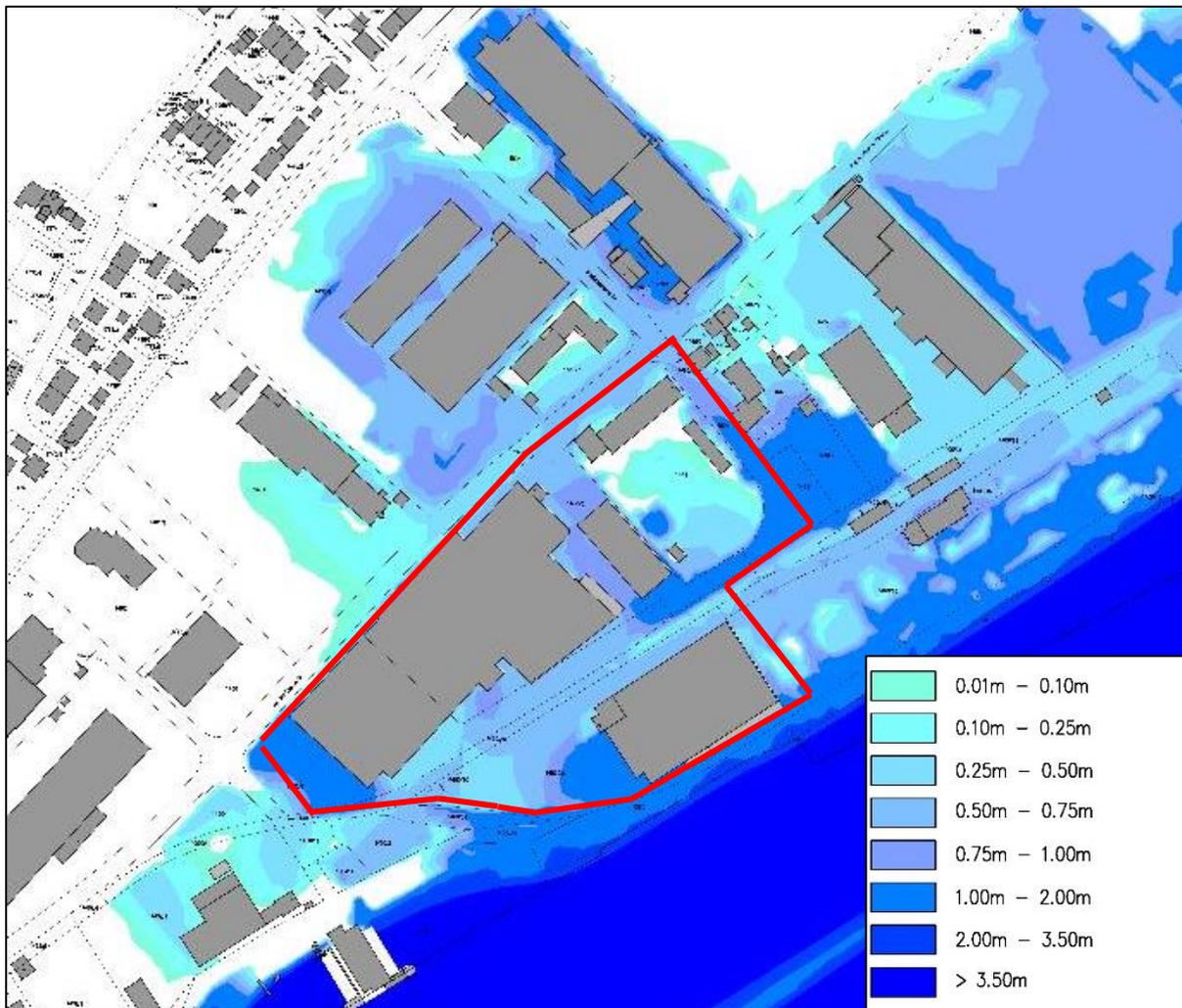
In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen untersagt (§78 WHG Absatz 4 Satz 1). Die zuständige Behörde kann abweichend davon die Erweiterung im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Bedingungen nach § 78 WHG Absatz 5 erfüllt.

Da aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden konnte, dass durch das Vorhaben eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter resultiert, wurden im Vorfeld der Umsetzung mittels hydraulischer Berechnungen die Auswirkungen auf die Hochwassersituation bzw. das Überschwemmungsgebiet untersucht (Anlage 1).

Im Rahmen der hydraulischen Berechnungen wurde der Einfluss des Erweiterungsvorhabens auf das Abflussverhalten des Mains für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) untersucht.

Die maximale Wasserspiegellage bei HQ_{100} 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. 3.3-2: Überflutungshöhen HQ_{100} im Bereich des Werksgeländes



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

Nach Umsetzung des Bauvorhabens wird sich die maximale Wasserspiegellage im Planungszustand bei HQ_{100} um maximal 2 bis 5 cm auf dann ca. 185,00 m ü. NN erhöhen.

Abb. 3.3-3: Differenzkarte Wassertiefen HQ_{100} im Bereich des Werksgeländes



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

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.

Durch das Vorhaben ist auch keine nachteilige Veränderung des Wasserstands und Abflusses auf Unter- und Oberlieger bei HQ_{100} zu erwarten.

4. ANLAGEN UND PLÄNE

- Anlage 1: Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebietes zum Bauvorhaben REKA Wellpappenwerke GmbH, Gewässer Main, Stadt Kitzingen Hochwasserschutz, Darstellung des HQ₁₀₀ (KLING CONSULT, Juni 2020)
- Plan 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen, 1. Änderung)
- Plan 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“
- Plan 3: Geänderter Planzustand des Bebauungsplans

Zeichenerklärung zu Plan 2 und Plan 3

Anlage 1

Plan 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“



Plan 3: Geänderter Planzustand des Bebauungsplans, 2. Änderung



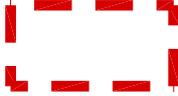
Zeichenerklärung zu Plan 2 und Plan 3

ZEICHENERKLÄRUNG

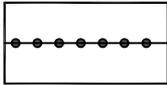
1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
"1. Änderung Gewerbegebiet Schutzhafen"



Grenzen des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Maßes
der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

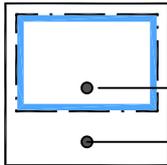


Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist dem Planzeiger im Zeichnungsteil zu entnehmen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauraum (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher
Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Bahnanlage

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

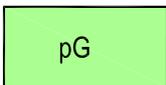


Post

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



Öffentliche Grünflächen



7.2 Private Grünflächen

Sonstiges



Grenzen des Bauvorhabens der REKA Wellpappenwerke GmbH