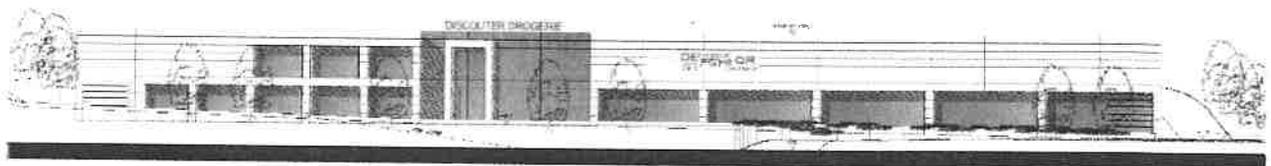


Kitzingen

Wohngebiet Marshall Heights

Konzeptplanung zur Errichtung von
Lebensmittelvollsortimenter und Biomarkt,
sowie Discounter und Drogeriemarkt

Ansicht Norden



Ansicht Süden



Standort: Fl. Nr. 3235/150 und Fl.Nr. 32357/140 Teilfläche
97318 Kitzingen, Levi-Strauß-Straße 11 und 13,

Investor: Objektentwicklung Wittmann GmbH
97318 Kitzingen Obere Kirchgasse 21

Vorhaben:

Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Discounters, eines Bioladens und eines Drogeriemarktes mit Stellplätzen und mit nicht Zentren relevanten Sortimenten:

Der Investor beabsichtigt für das Wohngebiet Marshall-Heights am westlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt Kitzingen auf den Fl.Nrn. 3235/150 und 32357/140 TF die Errichtung eines Lebensmittel-vollsortimenters (VK 1.800 m²), eines Biomarktes (VK 1.200 m²), eines Discounters (VK 1.400 m²) und eines Drogeriemarktes (VK 1.200 m²) sowie rd. 250 Stellplätzen.

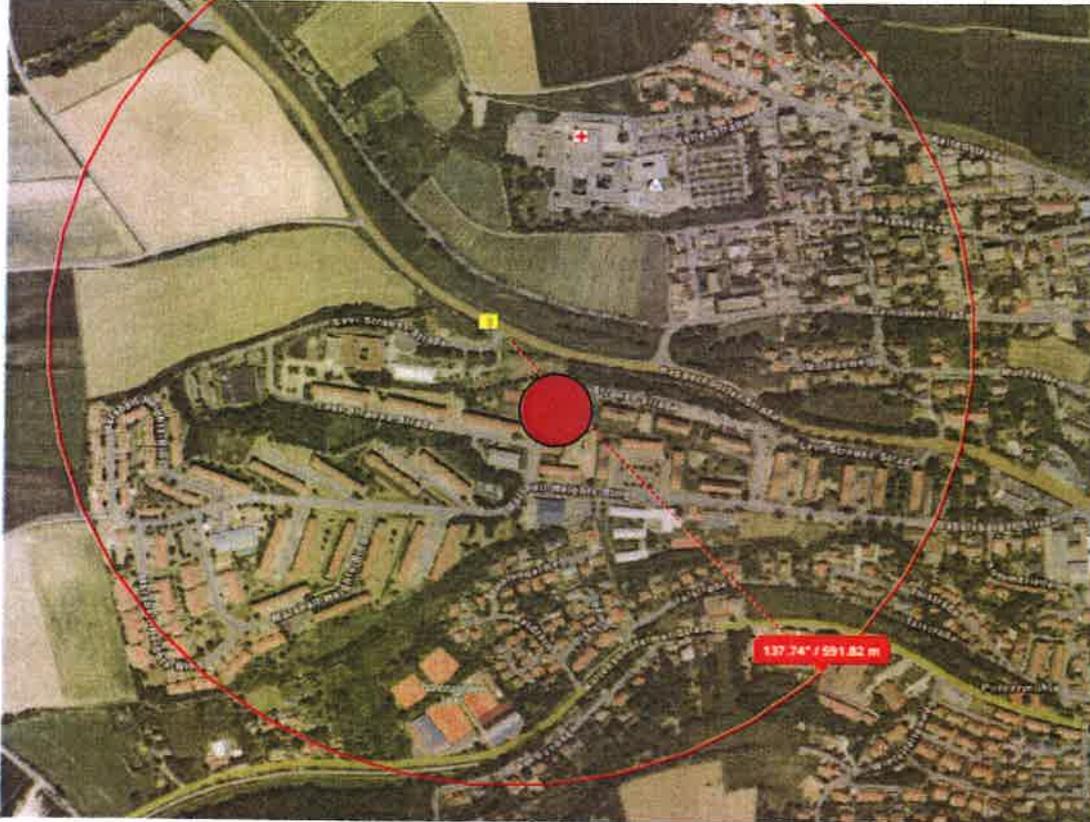
Das Vorhaben dient vorrangig den Wohnsiedlungsbewohnern, aber auch den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete und Stadtteile sowie der umliegenden Gemeinden im Einzugsbereich den Kunden zur Abdeckung des täglichen Bedarfs und einer wohnortnahen Versorgung mit nicht Zentrenrelevanten Sortimenten.

Zum näheren Einzugsbereich zählen das Wohngebiet Marshall Heights (ca. 3.000 EW im Endausbau im Jahre 2025), aber auch die direkt angrenzenden Wohnsiedlungen Muldenweg (ca. 2.000 EW), Repperndorfer Mühlbach (ca. 300 EW), Am Oberbäumle (ca. 300 EW), Am Holunderweg ca. 200 EW), Fuchsgraben (ca. 1.100 EW), Winterleite (ca. 1.300 EW), Sommerleite (ca. 200 EW), Am Essbach (ca. 200 EW) sowie die Bewohner der Jahnstraße, Vordere und Hintere Talstraße, Buchbrunner Straße, Repperndorfer Straße, Brunnensteige und Kaltensondheimer Straße (insgesamt ca. 1.800 EW), der Stadtteil Repperndorf (ca. 700 EW) und die Gemeinden Buchbrunn, Biebelried, Kaltensondheim, Theilheim und Erlach (insgesamt ca. 4.200 EW).

In der Summe ergibt sich somit ein bisher vernachlässigtes Kundenpotential von rd. 10.000 EW im näheren und weiteren Einzugsbereich vom vorgesehenen Standort der geplanten neuen Nahversorgungseinrichtung.

Standort/Umgebung:

**Fl. Nr. 3235/15, und Fl.Nr. 32357/140 Teilfläche,
Levi-Strauß-Straße 11 und 13, 97318 Kitzingen**

Ausschnitt aus Luftbild westlicher Stadtbereich

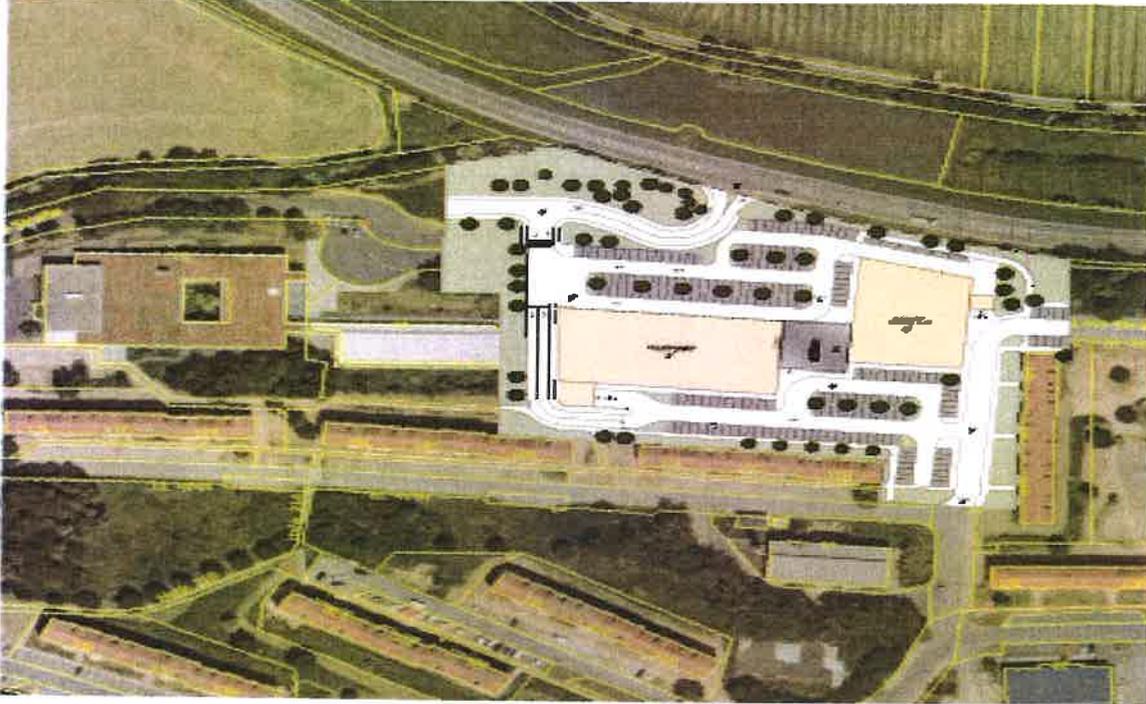
Als Standort für die Objekterrichtung bieten sich aufgrund der idealen zentralen Lage im Wohngebiet Marshall Heights die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 3235/150 und 32357/140 TF am westlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt Kitzingen an.

Diese Grundstücke haben direkte Straßenanbindungen an die Wohngebietsstraßen im Süden, Westen und Osten des Wohngebiets Marshall Heights sowie sowohl tal- als auch bergseitig direkte Anschlüsse an die Bundesstraße 8 im Norden.

Sowohl für Radfahrer und Fußgänger als auch für den individuellen Fahrverkehr bietet der Standort ebenfalls optimale direkte Anbindungen an das bereits vorhandene Wege- und Straßennetz im Wohngebiet, aber auch zu den anliegenden Stadtteilen und den umgebenden Gemeinden im näheren und weiteren Einzugsbereich des Objekts.

Grundstücksbeschreibung

Lageplan



Das Baugrundstück befindet sich in einer starken Hanglage mit einem Höhenunterschied von rd. 10 m, ist sehr zentral und mittig innerhalb des Wohngebiets Marshall Heights gelegen.

Das vorgesehene Baufeld war bisher zu einem Großteil befestigt und als Tennisplatzanlage genutzt. Auch in diesem Bereich des Wohngebiets besteht bereits ein intaktes Fußwege- und Straßennetz, an das direkt angebunden wird und somit das Grundstück auch problemlos direkt aus dem Gebiet heraus auf kurzem Wege erreichbar ist.

Für zusätzliche Kunden aus dem Stadtgebiet und den umliegenden Gemeinden, sowie die Warenanlieferung sind zudem bereits zwei direkte Anbindungen jeweils mit zusätzlicher Abbiegespur an die B 8 vorhanden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Einrichtungen zur Daseinsvorsorge und für Freizeitaktivitäten. Aktuell werden zwei Kindergärten mit insgesamt 8 Gruppen betrieben. Für die ehem. Mittelschule mit angegliederter Turnhalle steht eine langfristige Anmietung des gesamten Areals mit Nutzung für diverse Gesundheitseinrichtungen kurz vor Vertragsabschluss. Dies trifft auch für die Nachnutzung des ehem. Bowlingcenter in diesem Bereich zu.

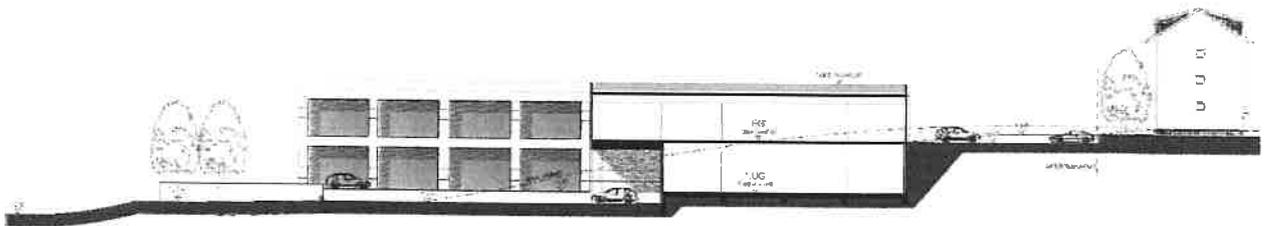
Umwelt/ Topographie

Vorrangiges Ziel der Realisierung des Konzepts ist eine Flächen- und Ressourcen schonende Bebauung des Grundstücks.

Gleichzeitig soll eine Natur- und Umwelt freundliche Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft und die direkte Umgebung erreicht werden.

Hierzu gehört auch die sorgfältige Berücksichtigung der vorhandenen speziellen topographischen Gegebenheiten.

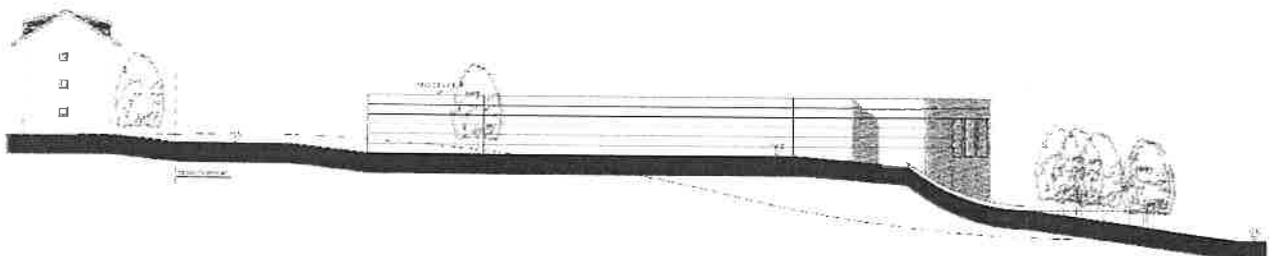
Gebäudeschnitt AA



Die bestehende starke Hanglage des Grundstücks ermöglicht eine optimale II-geschossige Bauweise und dadurch eine mindestens hälftige Reduzierung von Baulandflächen.

Somit werden die vorhandenen Flächenressourcen wesentlich besser geschont, als dies gegenüber vergleichbaren Vorhaben mit einem relativ großen Flächenverbrauch der Fall ist. Zudem werden die Dächer extensiv eingegrünt um das Kleinklima zu verbessern bzw. zu optimieren

Gebäudeschnitt BB



Die nicht bebauten Flächen des Grundstücks sowie die Stellplätze werden stark eingegrünt und mit Ruhezeiten zum Verweilen ausgestattet.

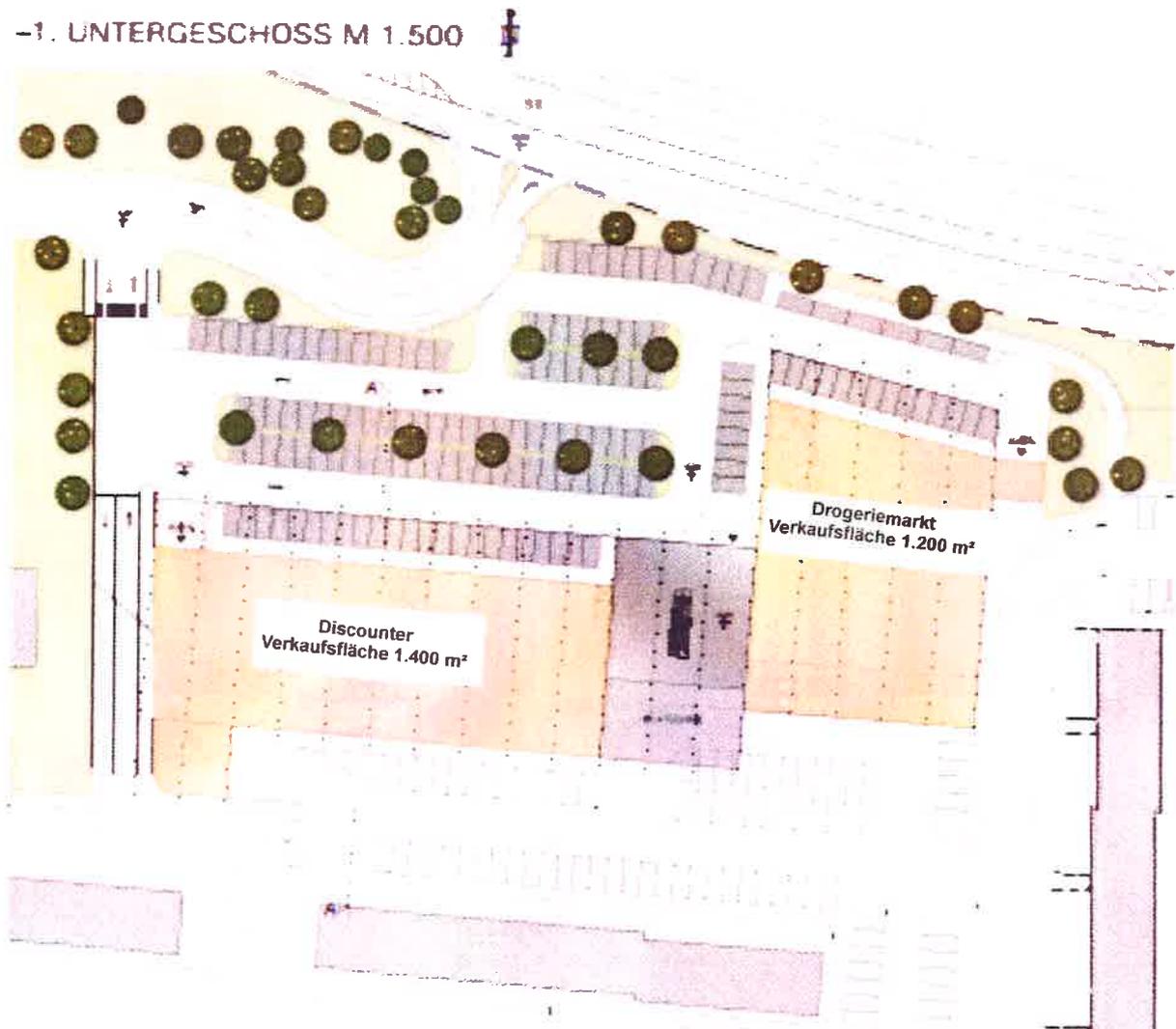
Die nicht bebauten Flächen des Grundstücks sowie die Stellplätze werden stark eingegrünt und mit Ruhezonen zum Verweilen ausgestattet.

Bauweise

Um den Flächenverbrauch für das Vorhaben zu minimieren und die Vorteile einer Hangbebauung zu nutzen, ist eine II-geschossige Bebauung in konventioneller Stahlbeton-Skelettbauweise mit Mauerwerkaustrufung, überwiegend mit Putzflächen, aber teilweise auch als Metall-Glasfassade und begrünten Flachdächern vorgesehen.

Grundriss UG

-1. UNTERGEKOSCH M 1.500



Wesentliche Daten zur Bebauung:

Grundstücksgröße	= ca. 10.500 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	= ca. 35.000 m ³
Bruttogrundfläche (BGF)	= ca. 8.500 m ²

Verkaufsflächen:

Lebensmittelvollversorger	1.800 m²
Biomarkt	1.200 m²
Discounter	1.400 m²
Drogeriemarkt	1.200 m²

Grundriss EG

Erschließung

Die notwendige Erschließung des Grundstücks mit Strom, Wasser, Abwasser, Medienanschlüssen usw. ist bereits weitgehend vorhanden.

Die Beheizung erfolgt über das von der LKW Kitzingen im Wohngebiet reaktivierte Nahwärmeversorgungsnetz mit zentralem Blockheizkraftwerk. Die dezentralen Lüftungs- und Klimatisierungsanlagen werden mittels Luft/Wasser-Wärmepumpen mit Wärmerückgewinnung betrieben.

Der Strom hierfür wird dabei weitgehend über hauseigene Photovoltaikanlagen auf den Dächern und Fassaden erzeugt.

Kitzingen im Januar 2021
Objektentwicklung Wittmann GmbH