

Stadt Kitzingen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsteil

„Nahversorgung Marshall Heights“

gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für das Grundstück Fl.Nr. 3235/150, für eine Teilfläche des
Grundstücks Fl.Nr. 3235/140 sowie die Grundstücke
Fl.Nr. 3235/138, 3235/139, 3235/149, 3235/152, 3235/154, 3235/156, 3292
3764, 3765 und die Grundstücke der Verkehrsflächen Fl.Nr. 3235/34,
3235/151, 3235/167, 3656/6
(Gemarkung Kitzingen),
Levi-Strauss-Straße 54.

Anarbeitung des Vorhabens

(Stand 27.03.2023)



Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Inhalt

ANARBEITUNG DES PLANVORHABENS	3
1 Planungsanlass	3
2 Verfahrenswahl	3
3 Beschreibung des Plangebietes	3
4 Ziele und Zwecke der Planung	3
4.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele	3
4.2 Planungskonzept.....	4
5 Verkehrliche Erschließung	5
6 Belange des Umweltschutzes	6
7 Immissionsschutz	8

ANARBEITUNG DES PLANVORHABENS

1 Planungsanlass

Die Riedel Bau AG plant die Umnutzung eines Teilbereiches des ehemaligen Kasernenareals „Marshall Heights“ zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums. Die umliegenden nordwestlichen Stadtbereiche sollen hierdurch besser versorgt werden. Die nur teilweise versiegelten Flächen zwischen B 8, Kinderhaus und Geschosswohnungsbau haben ihre bisherige Funktion als Freibereich im Übergang zur Kaserne verloren und sollen im Sinne der Nachverdichtung zur ausgewogenen Versorgung des Umfeldes entwickelt werden.

Für die geplante Nutzungsänderung des Bereiches ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Nahversorgung Marshall Heights“ gemäß § 12 BauGB erforderlich.

2 Verfahrenswahl

Das Bauleitplanverfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, bestehend aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan, einem Vorhabenbezogenem Bebauungsplan und einem Durchführungsvertrag, aufgestellt werden. Da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist, wird diese Fläche des geplanten Nahversorgungszentrums durch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren in ein Sondergebiet Einzelhandel umgewandelt. Die Flächennutzungsplanänderung wird vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Wirksamkeit gebracht, sodass sich die zukünftige Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kitzingen und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Der notwendige Planungsbereich der anzupassenden Verkehrsanlagen beträgt zusätzlich etwa 0,7 ha.

Eine ÖPNV-Anbindung des zu entwickelnden Stadtteiles Marshall Heights ist angestrebt und bietet sich besonders in Verknüpfung mit dem geplanten Nahversorgungszentrum an. Zum Bahnhof Kitzingen sind es ca. 2 km. Zu Fuß dauert dies ca. 25 Minuten, mit dem Fahrrad etwa 10 und mit dem Auto 5 Minuten.

Der erhaltenswerte Baumbestand soll durch die Planung - sofern möglich - erhalten bzw. ausgeglichen werden.

Die Vorhabensfläche befindet sich in einem im Umfeld erschlossenen Bereich, sodass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen realisierbar sind. Für die noch fehlenden Sparten werden entsprechende Hausanschlüsse erstellt.

4 Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die städtebaulichen Ziele des geplanten Vorhabens sind die Nachnutzung eines Teilbereiches des ehemaligen Kasernenareals „Marshall Heights“ zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums sowie die Förderung der Attraktivität der bestehenden Wohnbaustrukturen. Es ist ein Nutzungsmix vorgesehen, der zeitgemäß und nachhaltig alles für den täglichen Bedarf anbietet.

Die bestehende Topographie wird genutzt, um das Gebäudevolumen maßvoll in das Gelände einzupassen und den Charakter des Umfeldes aufzuwerten.

Der nordwestliche Ortseingang Kitzingens soll durch die Planung verbessert werden, sodass das Erscheinungsbild des Reppendorfer Mühlbachtals gestärkt wird. Mittels ansprechendem ortsbildprägendem Nahversorgungszentrum soll ein verträglicher Übergang von der Landschaft zum neuen Stadtteil sowie eine attraktive Stadteingangssituation, als bedeutendes städtebauliches Element, entstehen.

4.2 Planungskonzept

Durch das geplante Vorhaben sollen die bestehenden städtebaulichen Strukturen, entsprechend oben genannter Zielsetzungen, deutlich verbessert werden.

Die Errichtung des Nahversorgungszentrums Marshall Heights ist als ein wesentlicher Baustein hierfür zu sehen. Geplant ist ein kompaktes, energetisch optimiertes Gebäude auf zwei Ebenen, das einen Vollsortimenter, einen Bioladen, einen Discounter, einen Drogeriemarkt sowie eine Apotheke und einen kleinen Gastronomiebereich umfasst. Ebenso werden die erforderlichen Stellplätze um das ins Gelände eingepasste Gebäude über zwei Ebenen gruppiert. Die höhenversetzten Bereiche sind an die B 8 und die Ortsstraßen des Stadtteiles Marshall Heights angebunden und untereinander verknüpft.

Die Nahversorgung ist ein wesentlicher Teil der Daseinsvorsorge von Stadtteilen. Das gilt auch für den neuen Stadtteil Marshall-Heights. Die Riedel Bau AG beabsichtigt deswegen für das Wohngebiet Marshall-Heights die Errichtung des Nahversorgungszentrums mit den oben aufgeführten Läden. Darüber hinaus könnten evtl. auch sonstige Nutzungen (u.a. Cafeteria, Bäcker, Poststelle, Zeitschriften, Lotto-Toto, Tabak, Blumen) verteilt auf beide Geschosse mit eingeplant werden, um auch die notwendigen Dienstleistungen für den weiteren täglichen Bedarf abzudecken.

Die bestehende Topographie (bis zu 10 Meter Höhenunterschied) wird aufgegriffen, um den Baukörper flächensparend über zwei Geschosse in die Landschaft einzupassen und so einen Übergang zwischen dem über die B 8 hinweg liegenden Mühlbachtal und dem schon bebauten Hangbereich der Marshall Heights zu schaffen. Eine ansprechende Gebäudegestaltung mit Dachbegrünung und Eingrünung der Gesamtanlage unterstützt dieses Einfügen in die örtlichen Gegebenheiten. Die vorliegenden Geländegegebenheiten und die Proportionen der Bestandsgebäude werden dabei berücksichtigt. Der nordwestliche Ortsrand und Eingangsbereich zur Stadt wird gegenüber dem bisher noch spürbaren Charakter der Militärkonversionsfläche klar gestaltet und aufgewertet.

Der Planung des Nahversorgungszentrums liegt ein besonders nachhaltiges Konzept zu Grunde. Es sollen möglichst nachhaltige Materialien verwendet werden. Die Dachbereiche werden zu einem großen Teil begrünt, was zu einer optischen Aufwertung beiträgt und gleichzeitig einen Regenrückhalt bzw. die Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung ermöglicht. Eine mögliche Begrünung von Teilen der Fassade dient als Temperaturpuffer und Sonnenschutz. Ebenso sind alle Dächer mit PV-Anlagen ausgestattet, der Einsatz hocheffizienter Wärmepumpentechnik mit Wärmerückgewinnung aus Gewerbekälteanlagen ist vorgesehen, eine mögliche Betonkernaktivierung wird anvisiert und eine möglichst natürliche Belichtung ist vorgesehen.

Das Niederschlagswasser soll im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs über eine Sedimentationsanlage mit Rückhaltung durch Rigol-Körper gedrosselt in den Reppendorfer Mühlbach eingeleitet werden. So wird das Niederschlagswasser direkt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.

5 Verkehrliche Erschließung

Das vorgesehene Baufeld ist bereits teilweise befestigt. Es handelt sich um Wegflächen, versiegelte Außenanlagen des Nachbargebäudes und eine Tennisplatz- bzw. Sportfeldanlage. Im Umfeld des Plangebietes besteht bereits ein intaktes Fußwege- und Straßennetz, an das direkt angebunden wird. Somit ist das Grundstück sehr gut an das ehemalige Militärgelände angebunden und von dort aus auf kurzem Wege erreichbar.

Für zusätzliche Kunden aus dem Stadtgebiet und den umliegenden Gemeinden sowie für die Warenanlieferung ist bereits eine Anbindung an die B 8 vorhanden. Diese muss für das Vorhaben entsprechend ausgebaut werden. Die Anbindung zum südlichen Teil der Levi-Strauss-Straße kann ebenfalls zur Anlieferung genutzt werden.

Dennoch werden die vorhandenen Flächenressourcen wesentlich besser geschont, als dies gegenüber vergleichbaren Vorhaben mit einem relativ großen Flächenverbrauch der Fall ist.



Übersicht Knotenpunkt KP; Quelle: Leistungsfähigkeitsnachweis Knotenpunkt „Levi-Strauss-Str./ B 8“ Seite 4, Abb. 2 Auktor Ing. GmbH; Grundkarte BayernAtlas Plus 2023

Im Zuge der Planung des Nahversorgungszentrums im Bereich der Marshall-Heights der Stadt Kitzingen ist eine verkehrliche Anbindung an die B 8 vorgesehen. Diese soll über einen bereits bestehenden Knotenpunkt KP der Levi-Strauss-Straße an die B 8 entstehen,

welcher bereits direkt an das Planvorhaben angrenzt. Da dies zu einer Verkehrszunahme führen wird, soll die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes KP nachgewiesen werden.

Der Knotenpunkt KP ist aufgrund der großen Verkehrsstärke der B 8 bereits im Bestand schnell überlastet. Die prognostizierten Verkehrsstärken bei Bau des Nahversorgungszentrums erzeugen Überlastungen mehrerer Abbiegespuren. Der Knotenpunkt KP ist daher in seiner bestehenden Form nicht für das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Nahversorgungszentrums geeignet. Eine Lösung des daraus folgenden Rückstaus durch Verlängerungen der Abbiegestreifen ist aufgrund der nötigen Länge der Aufstellstrecke und der weiterhin langen Wartezeiten praktisch nicht umsetzbar.

Um die verkehrliche Anbindung des Nahversorgungszentrums an die B 8 umsetzen zu können, muss in den Verkehrsfluss der B 8 eingegriffen werden. Dazu wäre grundsätzlich eine Lichtsignalanlage in Kombination mit einem Ausbau der Abbiegestreifen geeignet. Die Errichtung einer Lichtsignalanlage greift in den Verkehrsfluss der B 8 ein, bietet dadurch jedoch die Möglichkeit, den Quell- und Zielverkehr des Nahversorgungszentrums schnell und mit weniger Rückstau abzuwickeln. Der Einfluss auf den übrigen Verkehr der B 8 wird durch eine entsprechende Schaltung der Anlage gesteuert. Dies setzt voraus, dass jeder Fahrstreifen eine ausreichend lange Aufstellstrecke für wartende Fahrzeuge bietet. Diese Voraussetzung ist für die Abbiegespuren aktuell nicht gegeben, weshalb es nötig sein wird, die Abbiegestreifen des Knotens auszubauen.

Die benötigten Längen der Aufstellstrecken in den Abbiegespuren sind eng mit der Schaltung der Lichtsignalanlage verknüpft. Diese Parameter können erst im Zuge einer entsprechenden Entwurfsplanung zum Ausbau des Knotenpunktes ermittelt werden.

Zur Umsetzung des Planungsvorhabens ist ein Um- und Ausbau des Knotenpunktes mit Errichtung einer Lichtsignalanlage in Abstimmung mit den Staatlichen Bauamt notwendig.

6 Belange des Umweltschutzes

Zur Abschätzung der Verträglichkeit des Vorhabens bezüglich des Umweltschutzes wurden die einzelnen Schutzgüter betrachtet und wie folgt bewertet:

Boden

- unkultivierte Fläche, keine Bodenbonität abrufbar, da im besiedelten Bereich
- teilweise Lagerung von Gartenabfällen, Sand, etc.
- teilweise versiegelt (Zufahrt, Sportplätze)
- keine Info bzgl. Altlasten vorhanden
- keine Bodendenkmäler direkt betroffen
(nächstes in ca. 240 m südwestliche Richtung)

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen gemäß derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten

Wasser

- kein dauerhaft wasserführendes Gewässer im Geltungsbereich bzw. angrenzend
- Trinkwasserschutzgebiet in ca. 650 m nordwestlicher Richtung

Ergebnis: Es sind eventuell Festsetzungen für den Schutz des Grundwassers erforderlich, ansonsten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen gemäß derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten.

Arten und Lebensräume

- zahlreiche Gehölze vorhanden, die als Lebensstätte geeignet sind für Höhlenbrüter und Freibrüter
- Gehölze nach 1. Einschätzung nicht für Fledermäuse geeignet, aufgrund der Gehölzart und Gehölzausstattung (keine sichtbaren Höhlen o. Rindenspalten etc.)
- teilweise Habitatausstattung für Zauneidechsen geeignet (schwach bewachsene schottrige Magerflächen)
- Bodenbrüter eher unwahrscheinlich aufgrund benachbarter Wohnnutzung, Bundesstraße B 8 und KiGa
- gemäß ASK-Daten keine Hinweise auf sonstige zu berücksichtigende Arten

Ergebnis: Es sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, eventuell sind Kartierungen bzgl. Zauneidechsen nötig.

Luft und Klima

- Keine besondere Funktion im Geltungsbereich erkennbar
- Kaltluftleitbahn wird durch Dimension, Ausrichtung und Einstellung im Gelände nicht beeinträchtigt

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen gemäß derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten

Landschaft und Landschaftsbild

- Strukturierende Baumreihe jung-mittleren Alters vorhanden
- Erhaltenswerte Großgehölze entlang der nördlichen Zufahrt
- Besondere Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden
- Abschirmung zur Bundesstraße wäre erstrebenswert, sonst entsteht Öffnung zum Wohngelände hin bei Wegfall der Baumreihe

Ergebnis: Es sind Vermeidungsmaßnahmen zur Wahrung des Landschaftsbildes erforderlich.

Biologische Vielfalt

- Keine besonderen Vorkommen über das übliche Maß hinaus

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen gemäß derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten.

Mensch

- vorhandene Sportplätze scheinen seit Jahren ungenutzt (Aufgabe mit Kasernennutzung), kein Verlust der Freizeitfunktion
- Grünfläche kann als Gassi-Strecke genutzt werden, stellt aber keinen erheblichen Verlust dar
- Immissionsschutz wird separat unter Punkt 7 betrachtet

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen gemäß derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten.

Schutzgebiete lt. Bayernatlas

Ergebnis: Es sind keine Schutzgebiete betroffen oder direkt angrenzend

Grünordnung

Hoher Versiegelungsgrad Typ A, Kategorie I mittlerer Wert (außer Gehölze: Kat. II unterer Wert)

Ergebnis: Es ist ein baubedingter Ausgleich extern erforderlich, da intern kein Platz für Kompensationsbedarf vorhanden ist. Es sind überschlägig ca. 60 % der Eingriffsfläche als Ausgleich erforderlich.

7 Immissionsschutz

Um die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens abzuschätzen, wurden schalltechnische Untersuchungen vorgenommen:

Für das geplante Objekt Nahversorgungszentrum Marshall Heights, werden die Emissionen die vom geplanten Gebäude und den damit verbundenen Kundenbewegungen ausgehen, mit der umliegenden maßgeblichen schützenswerten Bebauung verglichen.

Die am stärksten betroffene schützenswerte Bebauung sind die Gebäude Levi-Strauss-Straße 14, 15 und 16. Alle besitzen den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit einem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts. Voraussichtlich reduziert sich der Immissionsrichtwert aufgrund der anzunehmenden Vorbelastung im Tageszeitraum um 3 dB(A).

Die Emissionen, die voraussichtlich durch das geplante Nahversorgungszentrum entstehen, gliedern sich in drei Gruppen:

- Der PKW-Verkehr durch Kunden und Lieferanten auf dem nördlich und südlich des Gebäudes liegenden Parkplatz.
- LKW-Fahrten und Ladetätigkeiten durch Anlieferungen bzw. Abtransport von Müll. Bei den Ladetätigkeiten wird davon ausgegangen, dass diese, falls sie mit maschineller Unterstützung erfolgen, innerhalb einer Einhausung stattfinden. Die Anlieferung erfolgt über Laderampen an der südwestlichen, der nordwestlichen und nordöstlichen Ecke des Gebäudes.
- Zur Lüftung des geplanten Gebäudes wird von 3x2 Lüftungsgeräten (Schallleistungspegel 80 dB(A)) auf dem Dach ausgegangen.



Isophonenkarte des Vorhabensbereiches im relevanten Tagzeitraum;

Quelle: Auktor Ing. GmbH 06.02.2023; Software: IMMI, Version 30, der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG

Die angenommenen Emissionen führen an Werktagen und im Nachtzeitraum zu Überschreitungen.

Die Überschreitungen im Nachtzeitraum kommen von den Lüftungsanlagen. Diese lassen sich verhältnismäßig einfach durch leisere Lüftungsanlagen und / oder eine optimierte Aufstellung vermeiden.

Im Tageszeitraum ist vor allem das südlich liegende Gebäude 15 von Überschreitungen betroffen. In geringerem Umfang die Gebäude Levi-Strauß-Straße 14 und 16 und die Kindertagesstätte im Westen. Die Überschreitungen kommen fast ausschließlich vom Parkplatz.

Ein Lösungsansatz kann hier sein, die Parkflächen so anzuordnen, dass der Abstand zur schützenswerten Bebauung größer wird.

Alternativ ist ein aktiver Schallschutz (Einhausung, teilweise eine Lärmschutzwand) möglich.

Ergebnis: Das Planungsvorhaben kann durch entsprechende Anordnung der Parkplatzflächen, technische Lösungen und aktiven Schallschutz so konzipiert werden, dass eine schalltechnische Verträglichkeit angenommen werden kann.

Würzburg, 27.03.2023

Bearbeitung

D. Roppel
Architekt, Stadtplaner, Dipl.-Ing.

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de