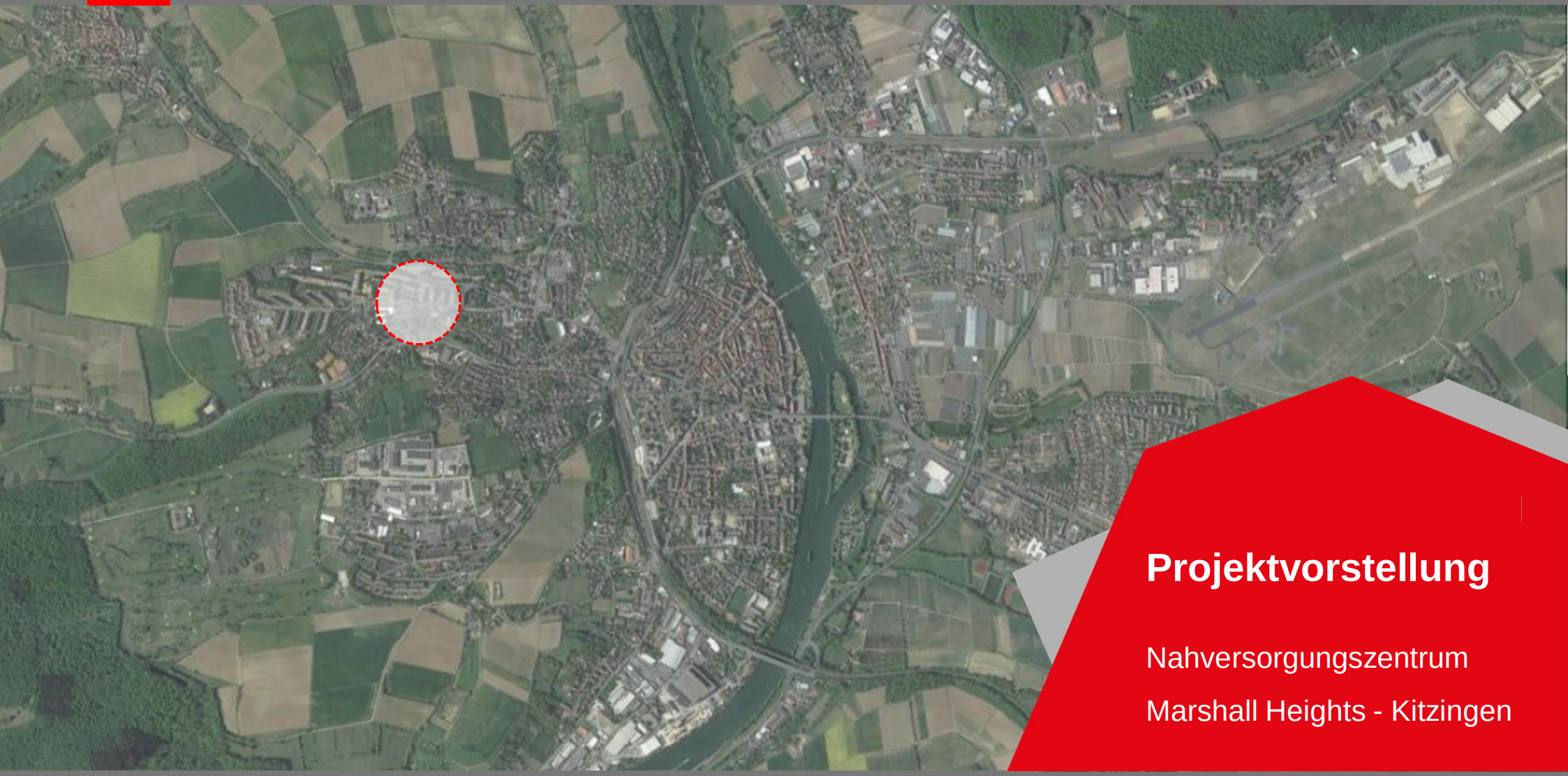
Riedel Bau



# Projektvorstellung

Nahversorgungszentrum

Marshall Heights - Kitzingen

Riedel Bau

Firmengruppe Riedel Bau Schweinfurt

# Bauen mit Tradition und Innovation

Firmengruppe Riedel Bau seit 1899

# Zahlen - Daten - Fakten

550 Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter

300 Mio. €
Jahresbauleistung

Weitere Standorte:
- Erfurt
- München
- Berlin

Gegründet 1899

# Zahlen - Daten - Fakten

## Bundesweite Bauvorhaben

- Hochbau / Ingenieurbau
- Schlüsselfertigbau
- Bauträger / Projektentwicklung
- Tiefbau
- TGA-Planung
- Komplettsanierung
- Transportbeton
- Maler / Verputzer

# Referenzen Handel

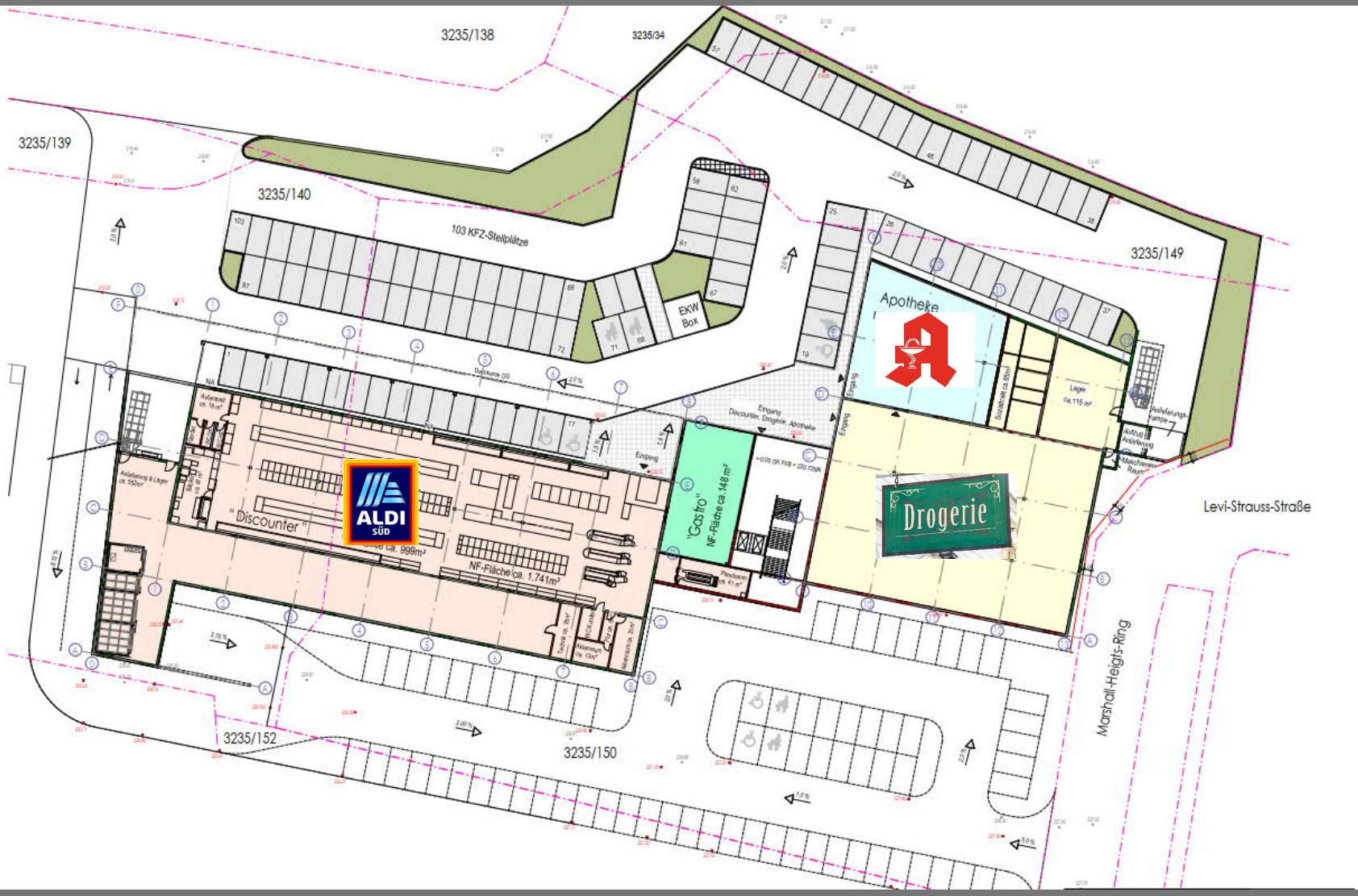
Rewe, Zirndorf

Aldi, Westhausen

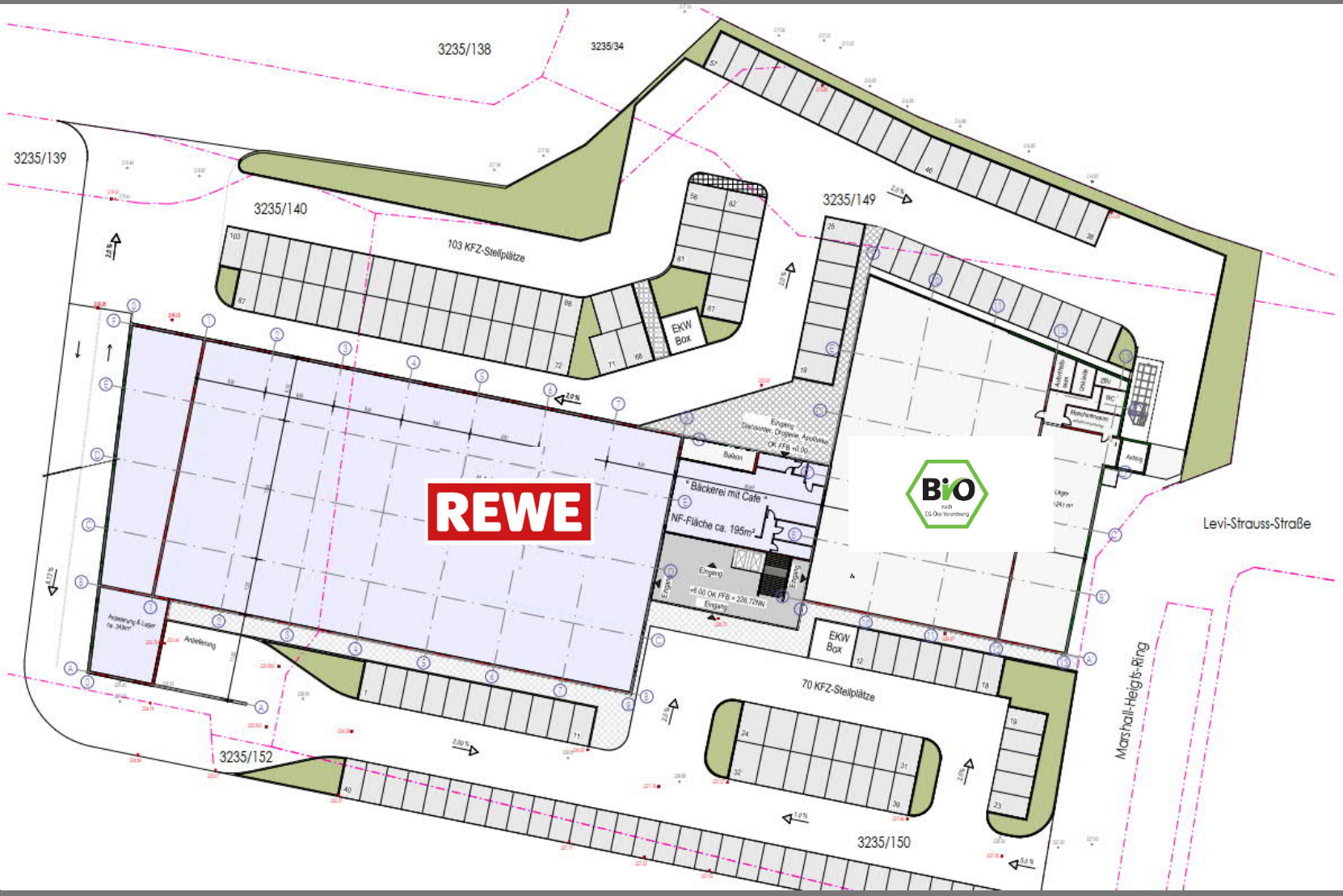
Aldi + dm, Nierstein

Rewe, Stadtsteinach

# Grundrisse/Flächen UG - Ebene B8



# Grundrisse/Flächen EG - Ebene Marshall Heights



# geplante Flächen

| geplante | Verkaufsflächen | Nutzflächen |
|---|---|---|
| • Vollsortiment (Verlagerung Rewe) | ca. 1.800 m² | ca. 2.600 m² |
| • Bio – Lebensmittel (Verlagerung Aldi) | ca. 1.000 m² | ca. 1.300 m² |
| • Discounter | ca. 1.000 m² | ca. 1.600 m² |
| • Drogerie | ca. 800 m² | ca. 1.000 m² |
| • Apotheke | ca. 200 m² | ca. 400 m² |
| • Gastronomie UG | ca. 50 m² | ca. 150 m² |
| • Bäcker EG | ca. 50 m² | ca. 150 m² |
| • Aufzug/Treppe | | ca. 150 m² |
| GESAMT | ca. 4.900 m² | ca. 7.350 m² |

Übereinstimmung mit dem Grundsatzbeschluss von Juli 2021

→die geplante Verkaufsfläche im Grundsatzbeschluss von 7/21 betrug 5.300 m²

→die geplanten Branchen entsprechen dem Grundsatzbeschluss

→lt. „Kitzinger Liste“ keine innenstadtrelevanten Sortimente

Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm

→ positive Stellungnahme der Regierung von Unterfranken geht von 5.600m² Fläche aus

# Ansicht EG – Blick aus Richtung der Wohnbebauung

# Ansicht EG – Blick aus Richtung der Wohnbebauung

Riedel Bau

# Perspektive mit umgebender Wohnbebauung

# Erreichbarkeit Radfahrer und Fußgänger

# Erschließung

## Verkehr

- gem. Leistungsberechnung ist eine Anpassung des Verkehrsknoten zur B8 erforderlich. Diese kann grundsätzlich durch Errichtung einer Ampelanlage oder Errichtung eines Kreisverkehres umgesetzt werden.

→UMBAU DES KNOTENS: finale Festlegung erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt

## Entwässerung

- Dachflächen mit extensiver Begrünung
- Parkflächen mit versickerungsfähigem Pflaster
- gem. Baugrundgutachten ist eine direkte Versickerung nicht möglich
- Niederschlagswasser über Sedimentationsanlage mit Rückhaltung durch Rigol-Körper und anschließende gedrosselter Einlauf in den Repperndorfer Mühlbach

# Umweltbelange

## Immissionsschutz:

Teilweise aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich

## Boden:

keine erheblichen Beeinträchtigungen

## Wasser:

evtl. Festsetzungen für Schutz des Grundwasserserforderlich, ansonsten keine erheblichen Beeinträchtigungen

## Arten und Lebensräume:

- nach ASK-Daten keine Hinweise auf zu berücksichtigende Arten
- Gehölze vorhanden aber nach 1. erster Einschätzung nicht für Fledermäuse geeignet, Bodenbrüter unwahrscheinlich
- geeignete Habitate für Zauneidechsen

  → Vermeidungsmaßnahmen auf jeden Fall erforderlich evtl. Kartierung bzgl. Zauneidechse

## Luft und Klima:

keine erheblichen Beeinträchtigungen

# Nachhaltiges Bauen

- Riedel Bau ist seit 2022 Mitglied der *DGNB - Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen* - Zertifizierung geplant
- Errichtung gem. GEG 2023
- reduzierter Flächenbedarf durch mehrgeschossige Konzeption
- natürliche Belichtung
- Verwendung nachhaltiger Baustoffe
- Einsatz hocheffizienter Wärmepumpentechnik mit Wärmerückgewinnung aus Gewerbekälteanlagen
- Flächenheiz/-kühlsysteme
- nachhaltiges Energiekonzept ohne Einsatz fossiler Brennstoffe
- begrünte Dächer mit PV-Anlage
- vertragliche Verpflichtung der Betreiber zur nachhaltigen Betreibung (Energiemix, Materialeinsatz, etc.) → „Green Lease“

# Perspektive mit umgebender Wohnbebauung

geplante Zeitschiene:

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | April 2023 |
| Satzungsbeschluss B-Plan | |
| parallel Bauantrag/Baugenehmigung | April 2024 |
| Baubeginn | April 2024 |
| Fertigstellung/Eröffnung | Oktober 2025 |

Riedel Bau

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Riedel Bau

# NVZ Kitzingen  Marshall Heights

# BACKUP

# Verkehrliche Erschließung

mögliche Umsetzung einer ampelgeregelten Kreuzung vorbehaltlich tatsächlicher Berechnungen unter Berücksichtigung der Ampelschaltung

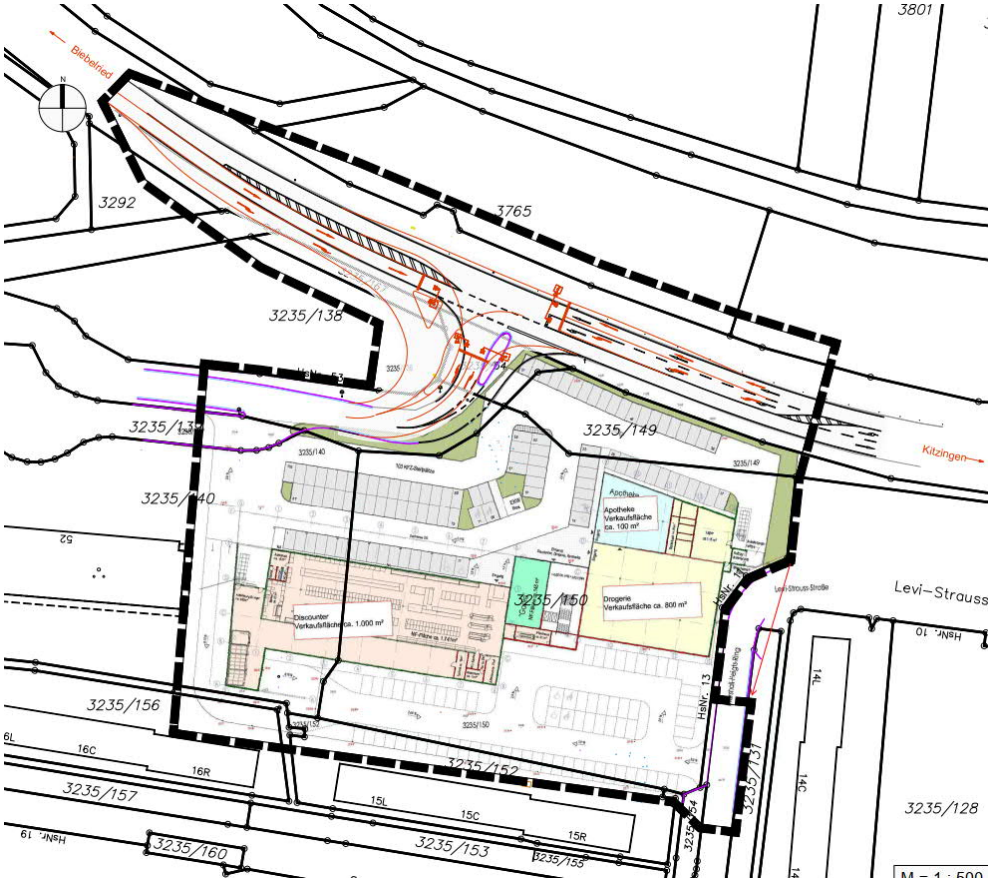
# Maßnahmen vor Beantragung des Aufstellungsbeschlusses

1. Grundrisse/Flächen/Ansichten
2. verkehrliche Erschließung
3. Vorschlag Geltungsbereich
4. Umweltbelange
5. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken
6. techn. Erschließung, Medienversorgung und Entwässerung
7. Immissionsschutz
8. Nachhaltiges Bauen

ZEITSCHIENE

# Geltungsbereich

## Vorschlag Geltungsbereich



# Umweltbelange

- Landschaft und Landschaftsbild:
  - strukturierende Baumreihe vorhanden jung-mittleren Alters
  - erhaltenswerte Großgehölze
  - Abschirmung zur B8 wünschenswert

    → Vermeidungsmaßnahmen zur Wahrung des Landschaftsbildes erforderlich

- biologische Vielfalt : → keine erheblichen Beeinträchtigungen

- Mensch : → keine erheblichen Beeinträchtigungen

- Schutzgebiete nicht betroffen

- Grünordnung: hoher Versiegelungsgrad Typ A, Kategorie I

  → Baubedingter Ausgleich extern erforderlich da intern kein Platz vorhanden, ca. 60% der Eingriffsfläche als Ausgleich vorsehen

# 5. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 08.03.2021 liegt vor

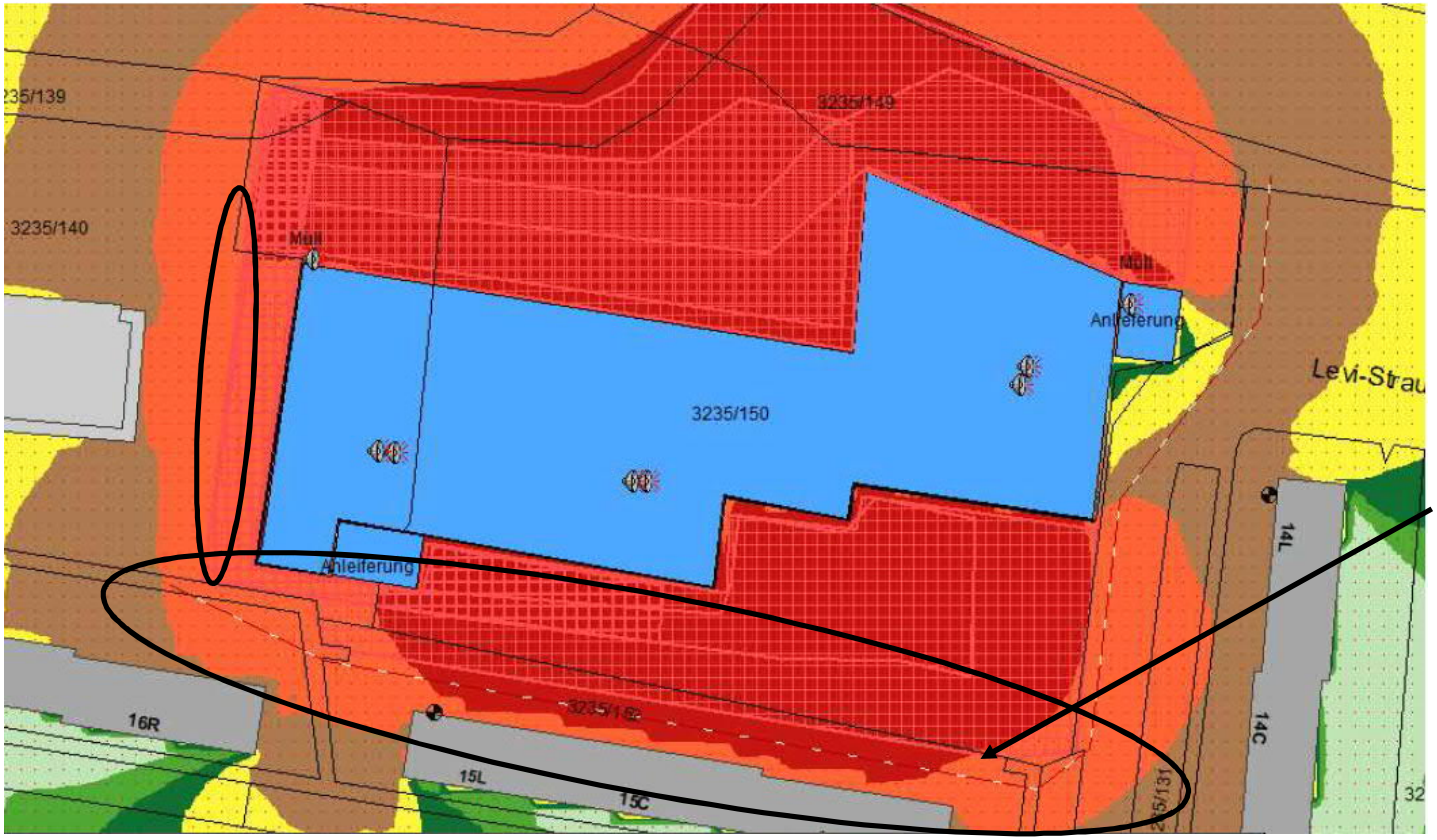
Auszug:

1.5 Fazit zum Einzelhandel

Um das Vorhaben mit Ziel 5.3.2 LEP in Einklang zu bringen, ist bis zur Inbetriebnahme des Einzelhandelsstandortes eine angemessene ÖPNV-Anbindung einzurichten. Ansonsten entspricht das Vorhaben den Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP2 und wird im Hinblick auf den zentralörtlichen Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Kitzingen und die Nahversorgung des Stadtteils Marshall Heights positiv bewertet.

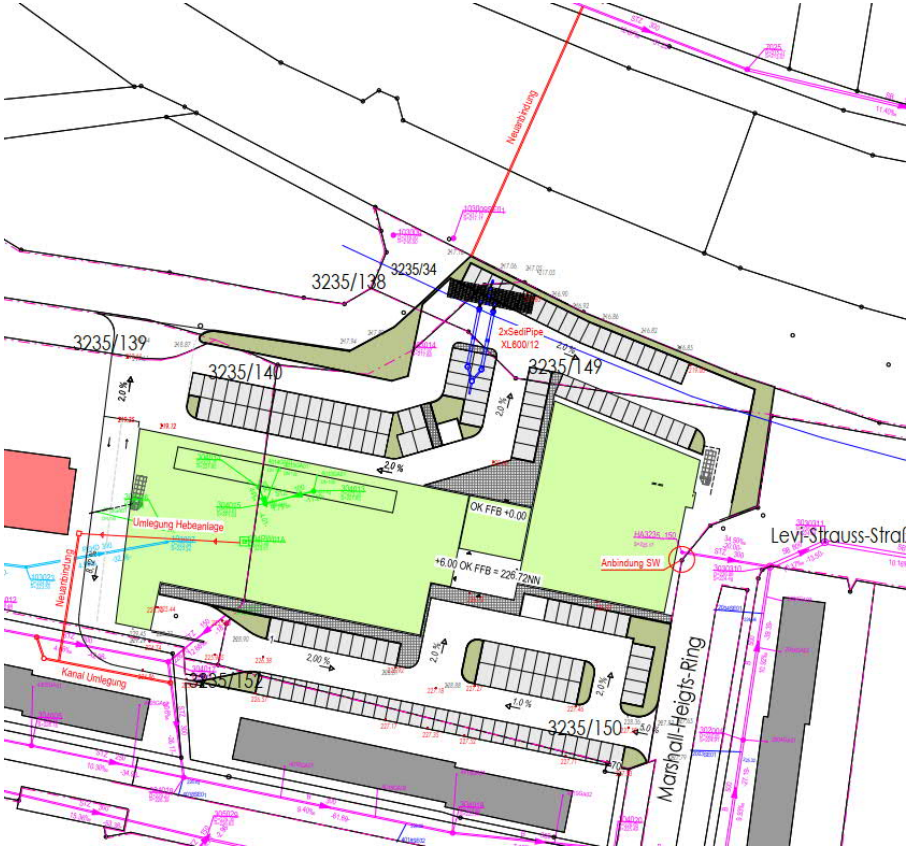
Nach Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken hat die Stellungnahme weiter Bestand, da Projektinhalt und Umfang unverändert sind.

# 7. Immissionsschutz




Aktive Maßnahme erforderlich
→ Schallschutzwand

# 6. techn. Erschließung, Medienversorgung und Entwässerung




Entwässerung

- Dachflächen mit extensiver Begrünung
- Parkflächen mit versickerungsfähigem Pflaster
- gem. Baugrundgutachten ist eine direkte Versickerung nicht möglich
- Niederschlagswasser über Sedimentationsanlage mit Rückhaltung durch Rigol-Körper und anschließende gedrosselter Einlauf in den Repperndorfer Mühlbach
- Schmutzwasser kann über bestehende Grundleitungen in die Kanalisation in der Levi-Strauss-Straße eingeleitet werden.

Strom

- Abstimmung mit LKW über Trafoanlage läuft

Fernwärme

- Evtl. Nutzung der im Gebiet vorhandenen Fernwärme