

**KRE//GROUP**  
unsere Immobilien **kreieren** Zukunft



ZUKUNFT  
MARKTHEIDENFELD  
UDO LERMANN AREAL



STADTRAT MARKTHEIDENFELD  
29. OKTOBER 2020

# PROJEKTBETEILIGTE

## Bauherr

KRE Group  
Bamberg

**KRE//GROUP**  
unsere Immobilien kreieren Zukunft

## Architektur

RKW Architektur +  
Düsseldorf

**RKW  
Architektur  
+**

## Projektentwickler

Ingenieurbüro Dr. Gerlach  
Pettstadt

**G|**

## Bebauungsplanung

Baurconsult  
Haßfurt

**BAURCONSULT**  
ARCHITEKTEN INGENIEURE

## Beratung

Architektur<sup>2</sup>  
Marktheidenfeld

**architektur<sup>2</sup>**  
[www.architekturhoch2.de](http://www.architekturhoch2.de)

## Kommunikationsagentur

Ring Zwanzig Immobilienmarketing  
Würzburg

**RING**  **ZWANZIG**  
Agentur für ImmobilienMarketing

# INHALTSVERZEICHNIS

## Gliederung

- |    |                         |    |                           |
|----|-------------------------|----|---------------------------|
| 01 | Projektverlauf          | 05 | Zahlen, Daten, Fakten     |
| 02 | Nutzungskonzept         | 06 | Gute Gründe               |
| 03 | Gestaltungskonzept Grün | 07 | Aufstellung Bebauungsplan |
| 04 | Erschließungskonzept    | 08 | Weiterer Zeitplan         |

# 01 PROJEKTVERLAUF



# 01 PROJEKTVERLAUF

## Ausgangssituation - Ziele

- Umsetzung der Handlungsempfehlungen des CIMA-Gutachtens
- Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung
- Revitalisierung von Einkaufsmöglichkeiten
- Attraktivität der Innenstadt steigern
- Umsetzung eines ganzheitlichen Städtebaukonzepts
- Substituierung von Handelsflächen



Quelle: shutterstock, maradon]

# 01 PROJEKTVERLAUF

Rückblick Stadtrat 28. Juli 2020

- Vorstellung und Präsentation des Projektes durch die Bauherren, dass sie bei Zustimmung der Stadt Marktheidenfeld verwirklichen möchten.

## Auszug aus dem Protokoll:

„Die Planung wird im Gremium überwiegend begrüßt.“

„Es fallen auch kritische Worte.“

„Details sind noch zu klären.“

„Die Altstadt darf nicht aus den Augen verloren werden.“



Quelle: [www.radiogong.com](http://www.radiogong.com)



# 01 PROJEKTVERLAUF

Rückblick Stadtrat 28. Juli 2020

- Folgender Beschluss wird einstimmig mit 22 Ja- und 0 Nein-Stimmen gefasst:
  1. Der weiteren Planung und Entwicklung für das Udo Lermann Gelände wird auf Grundlage der vorgestellten Planung zugestimmt
  2. Ein Bebauungsplan ist im Einvernehmen aufzustellen. Die Verfahrenskosten trägt der Bauherr.



Quelle: [www.stadt-marktheidenfeld.de](http://www.stadt-marktheidenfeld.de)

# 01 PROJEKTVERLAUF

Entwicklungen seit der Stadtratssitzung vom 28. Juli 2020

## Elektro- und Fahrradhandel

Der zukünftige Mieter des Gebäudes für den geplanten Elektro- und Fahrradhandel gibt bekannt, dass die Sparte „Elektrofachmarkt“ am Äußeren Ring, neben dem E-Center entstehen soll. So wird nur der stationäre Fahrradhandel mit Teststrecke im Außenbereich auf dem Areal verbleiben. Die Verkaufsfläche soll in direkter Nachbarschaft zum Verbraucher- und Drogeriemarkt unter einem Dach entstehen.

## Parkplätze

Durch diese Veränderung sollen auf der Fläche des Nebengebäudes an der Ludwigstraße jetzt Parkplätze entstehen. Damit wird auch die gesamte Zufahrtssituation entspannt. Darüber hinaus erreichen die zukünftigen Kunden das Einkaufsareal ebenerdig und fußläufig. Das steigert auch die Attraktivität des Gesamtprojektes. Damit reduziert sich die Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage.

# 01 PROJEKTVERLAUF

Entwicklungen seit der Stadtratssitzung vom 28. Juli 2020

## Grün- und Begegnungsstätte

Im Bereich Ludwigstraße/Echterstraße entsteht eine großzügige Grünanlage mit Spielplatz. Steigerung der Attraktivität der Gesamtplanung sowie beste Erreichbarkeit.

## Dachwohnung Bestandsgebäude

Das oberste Stockwerk des ehemaligen Kaufhauses soll zurück gebaut werden. Auf dieser Ebene sollen eine großzügige Terrasse und weitere Appartements für Senioren Wohnen entstehen.

## Lebenshilfe

Gespräche mit der Lebenshilfe Main-Spessart und der Lebenshilfe Marktheidenfeld waren zielführend. Eine Integration der Lebenshilfe in das Bestandsgebäude mit betreutem Wohnen ist auf großes Interesse gestoßen. Die Bekundungen wurden bereits in die weiteren Planungen aufgenommen.

## 02 NUTZUNGS- KONZEPT



# 02 NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtareal – Überblick

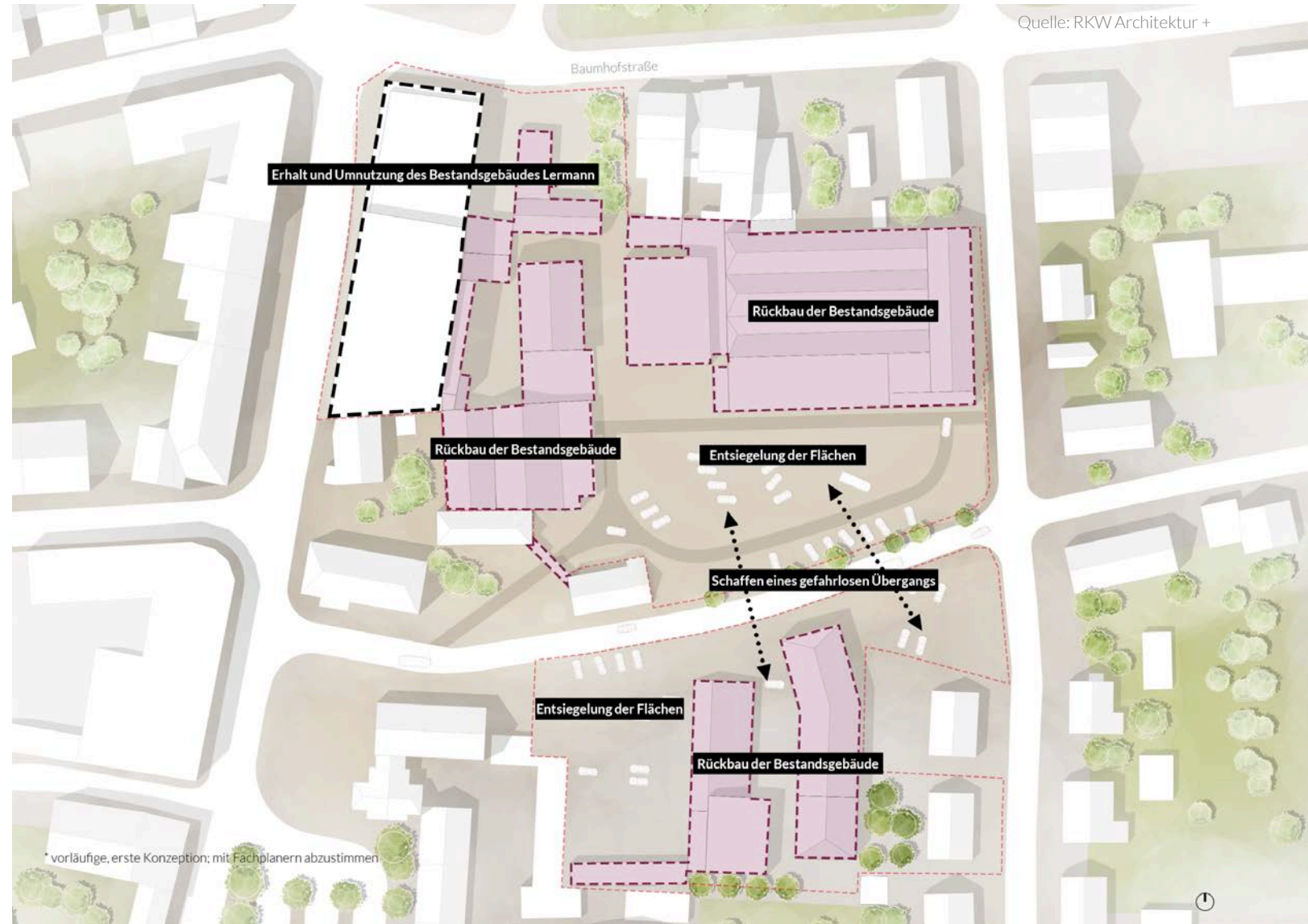
Ist-Situation



# 02 NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtareal – Überblick

Erhalt, Umnutzung & Rückbau



# 02 NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtareal – Überblick

Lageplan



# 02 NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtareal – Überblick

Nutzungsplan

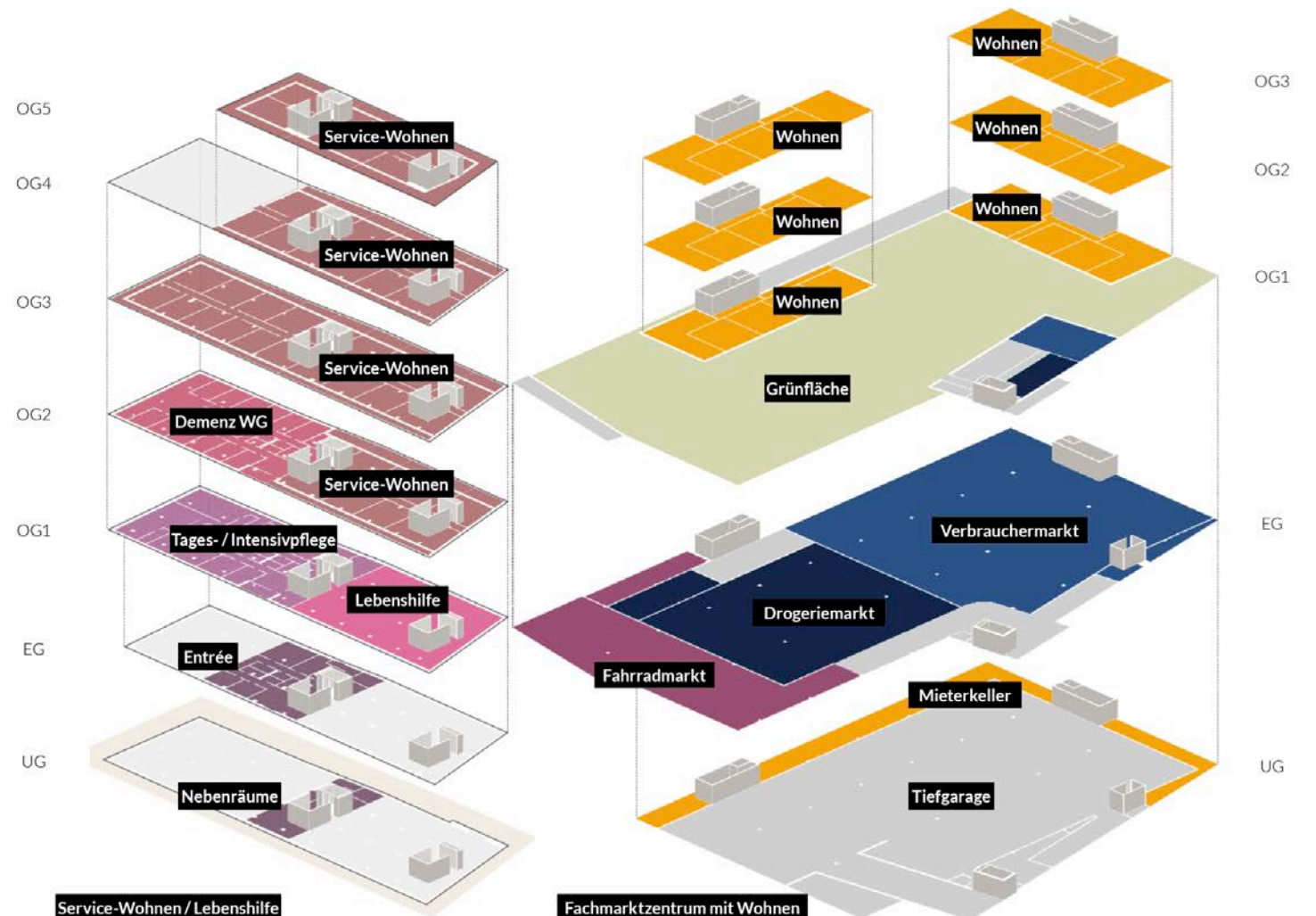




# 02 NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtareal – Überblick

Nutzungsplan über alle Ebenen



Quelle: RKW Architektur +

# 02 NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtareal – Überblick

Nutzung & Zugang (Erdgeschoss)

Nettoflächen inkl.

Lager

Personal Aufenthalt

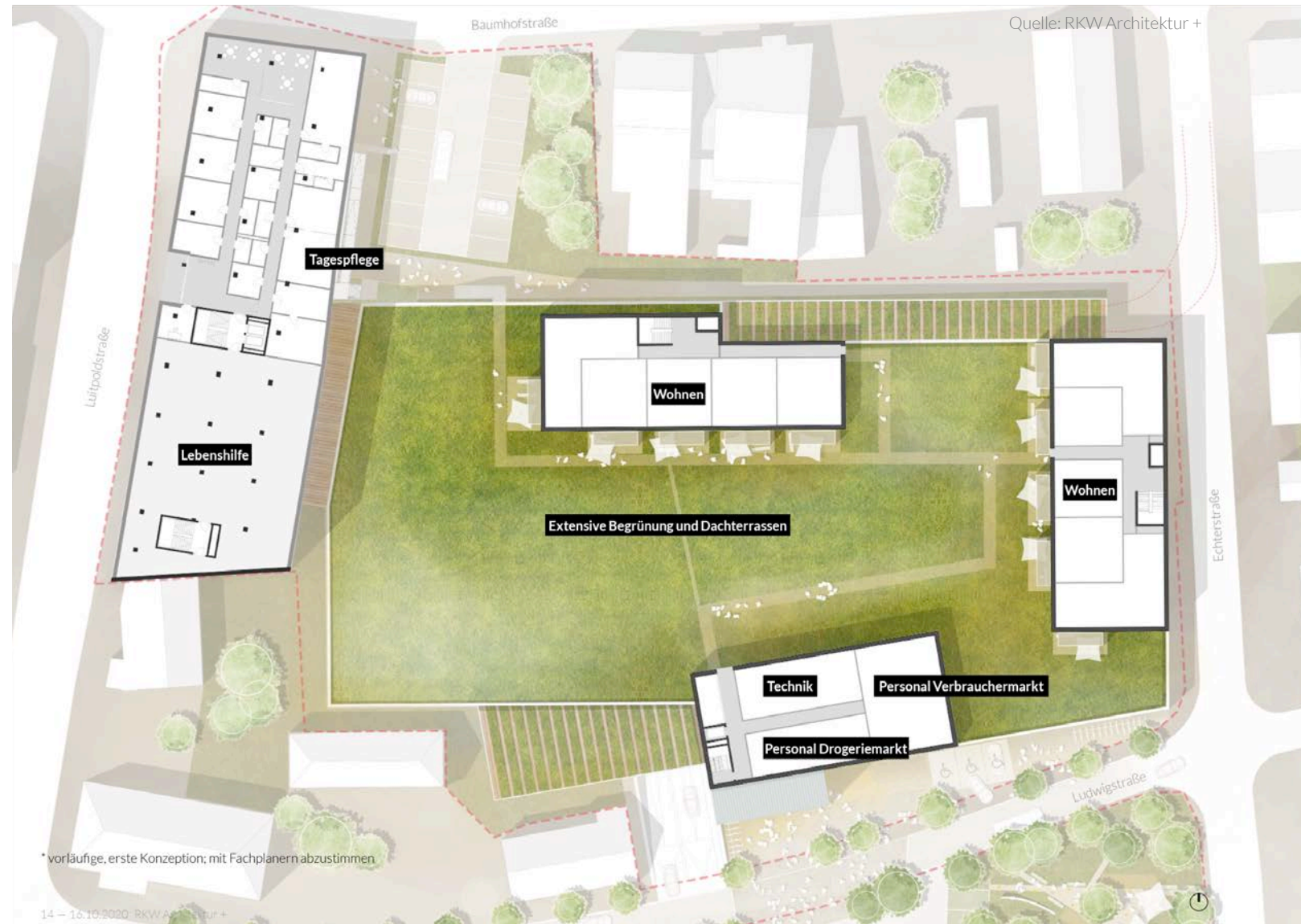
Verbrauchermarkt	~ 2.300 m <sup>2</sup>
Drogeriemarkt	~ 1.400 m <sup>2</sup>
Fahrradmarkt	~ 970 m <sup>2</sup>



# 02 NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtareal – Überblick

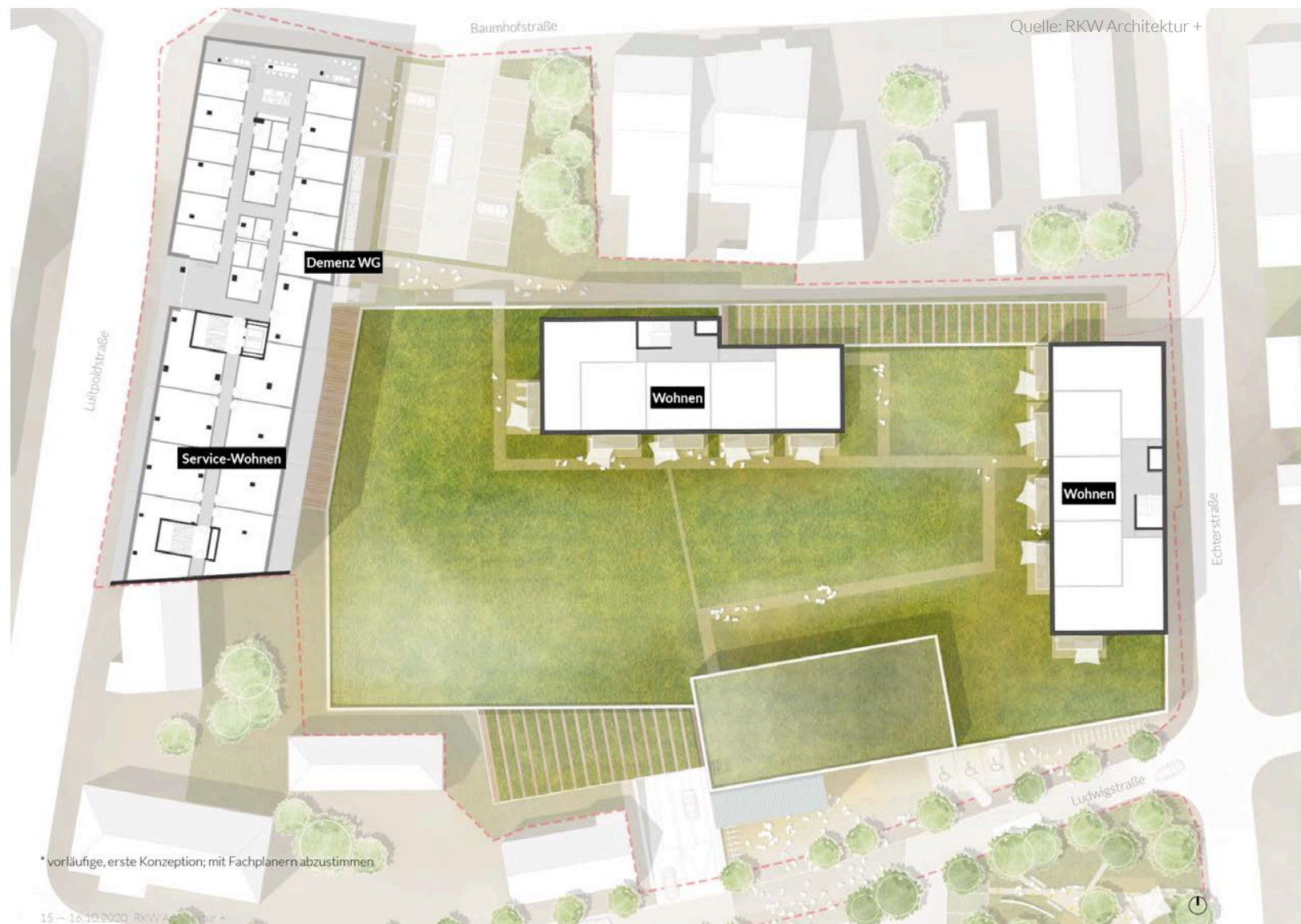
Nutzung (1. Obergeschoss)



# 02 NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtareal – Überblick

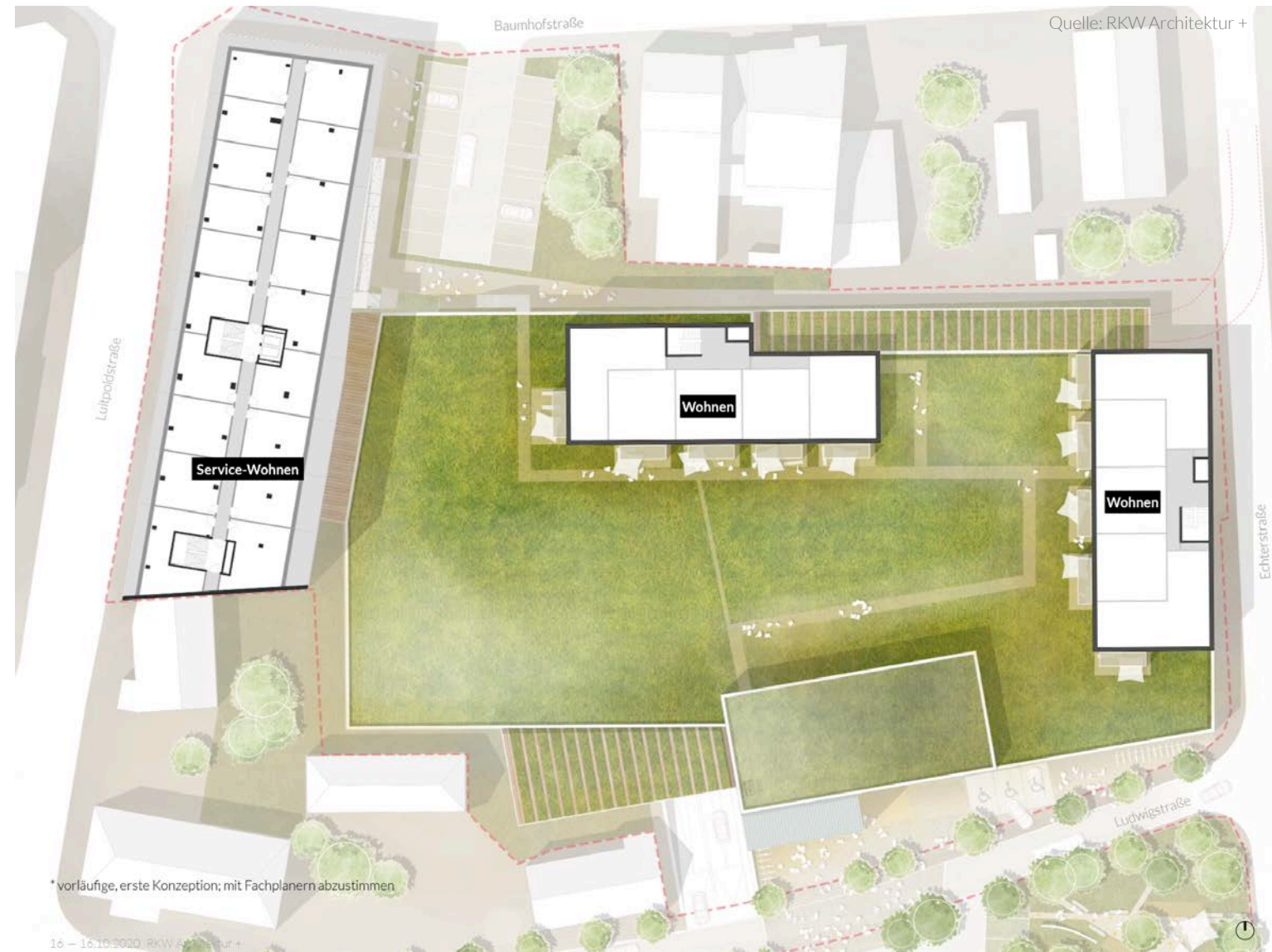
Nutzung (2. Obergeschoss)



# 02 NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtareal – Überblick

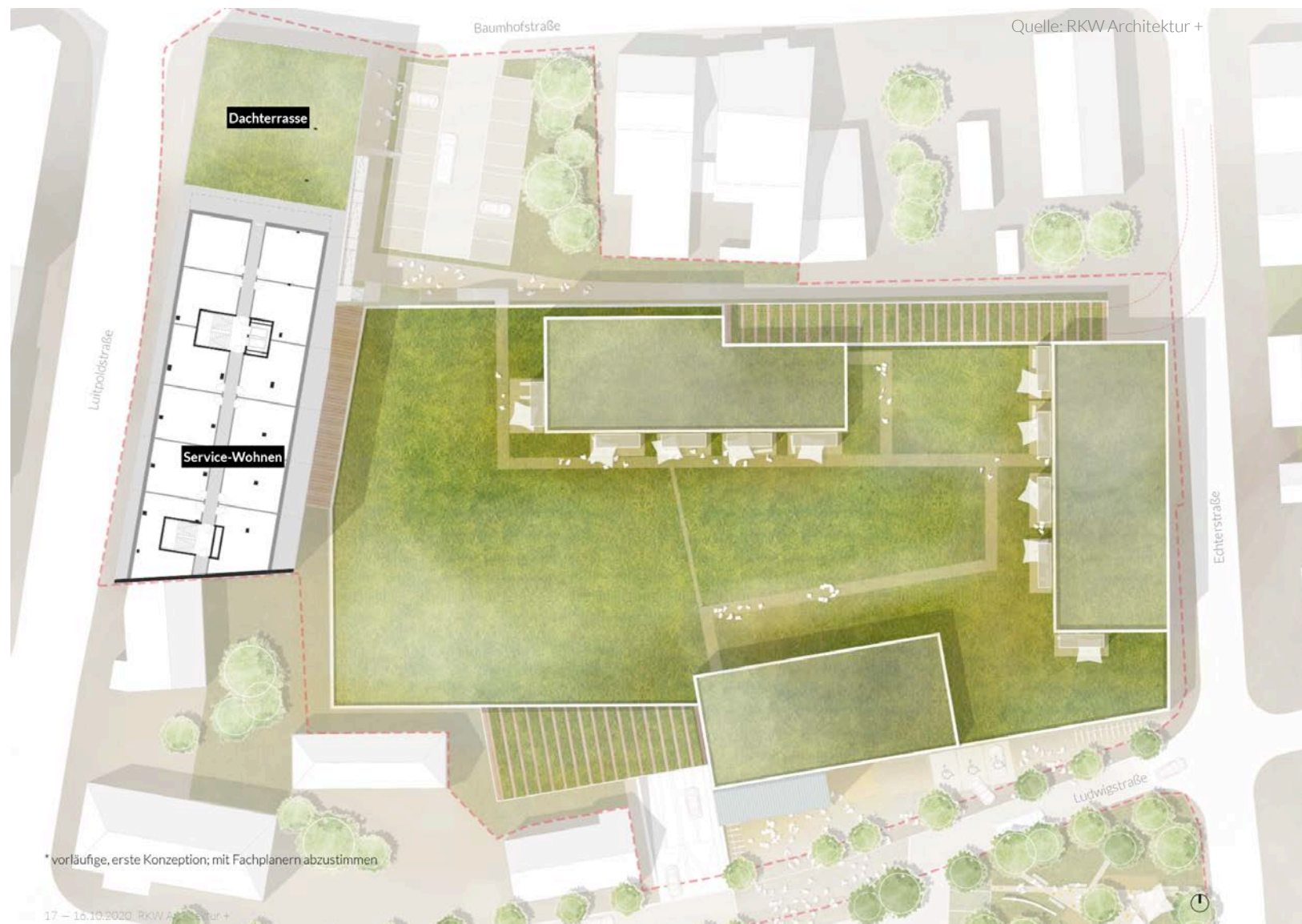
Nutzung (3. Obergeschoss)



# 02 NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtareal – Überblick

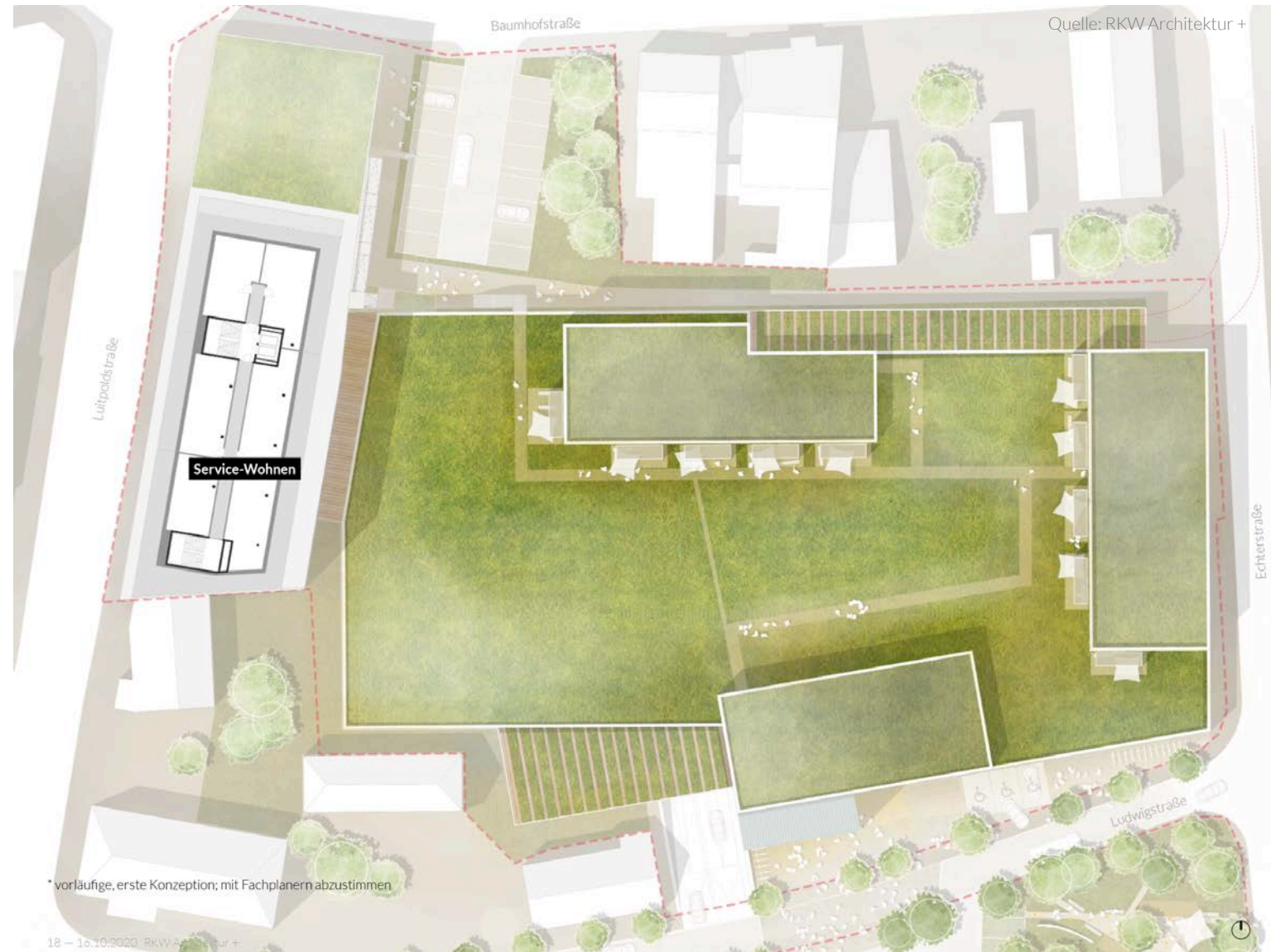
Nutzung (4. Obergeschoss)



# 02 NUTZUNGSKONZEPT

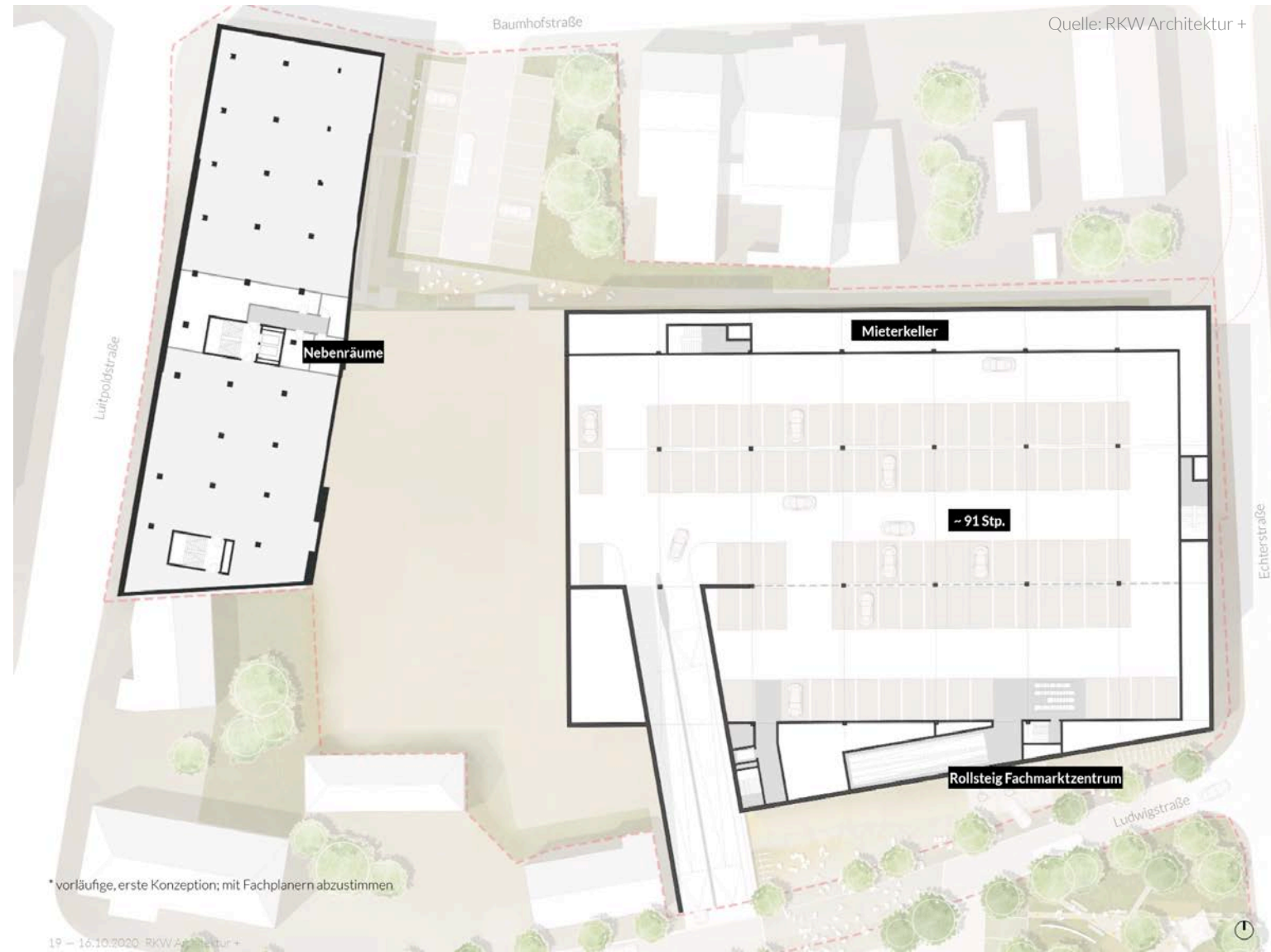
Gesamtareal – Überblick

Nutzung (Dachgeschoss)



# 02 NUTZUNGSKONZEPT

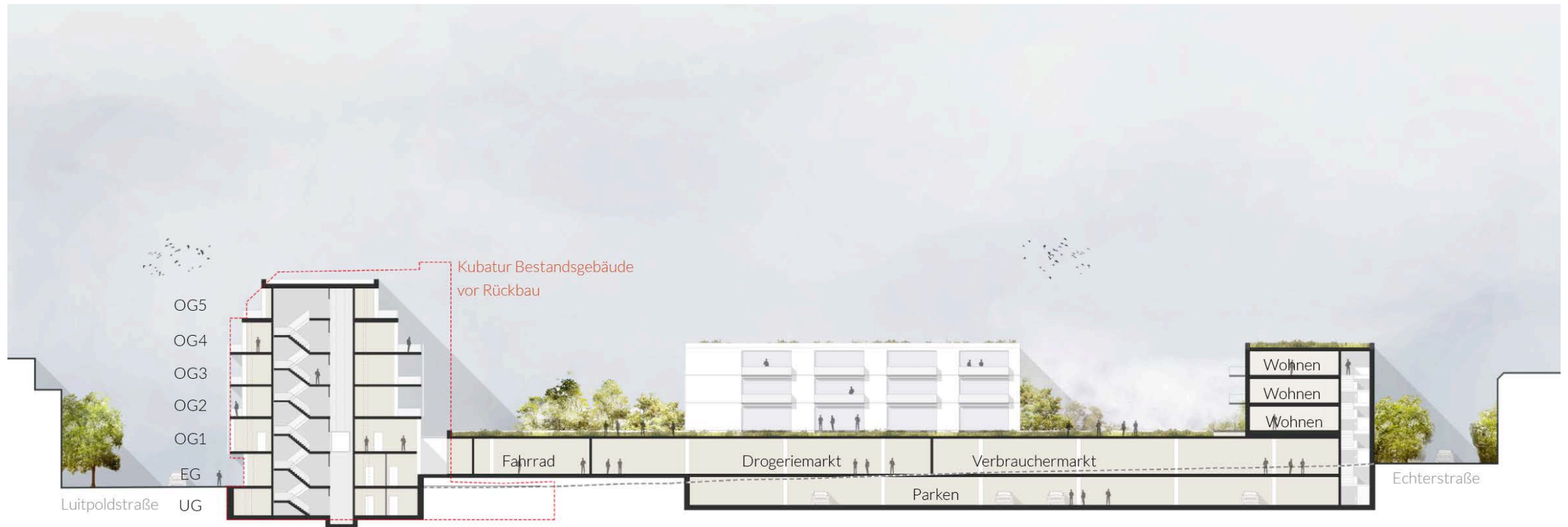
Gesamtareal – Überblick  
Nutzung (Untergeschoss)





# 02 NUTZUNGSKONZEPT

## Systemschnitt Längs



Quelle: RKWArchitektur +

# 02 NUTZUNGSKONZEPT

## Systemschnitt Quer



Quelle: RKWArchitektur +

# 03 GRÜNGESTALTUNG

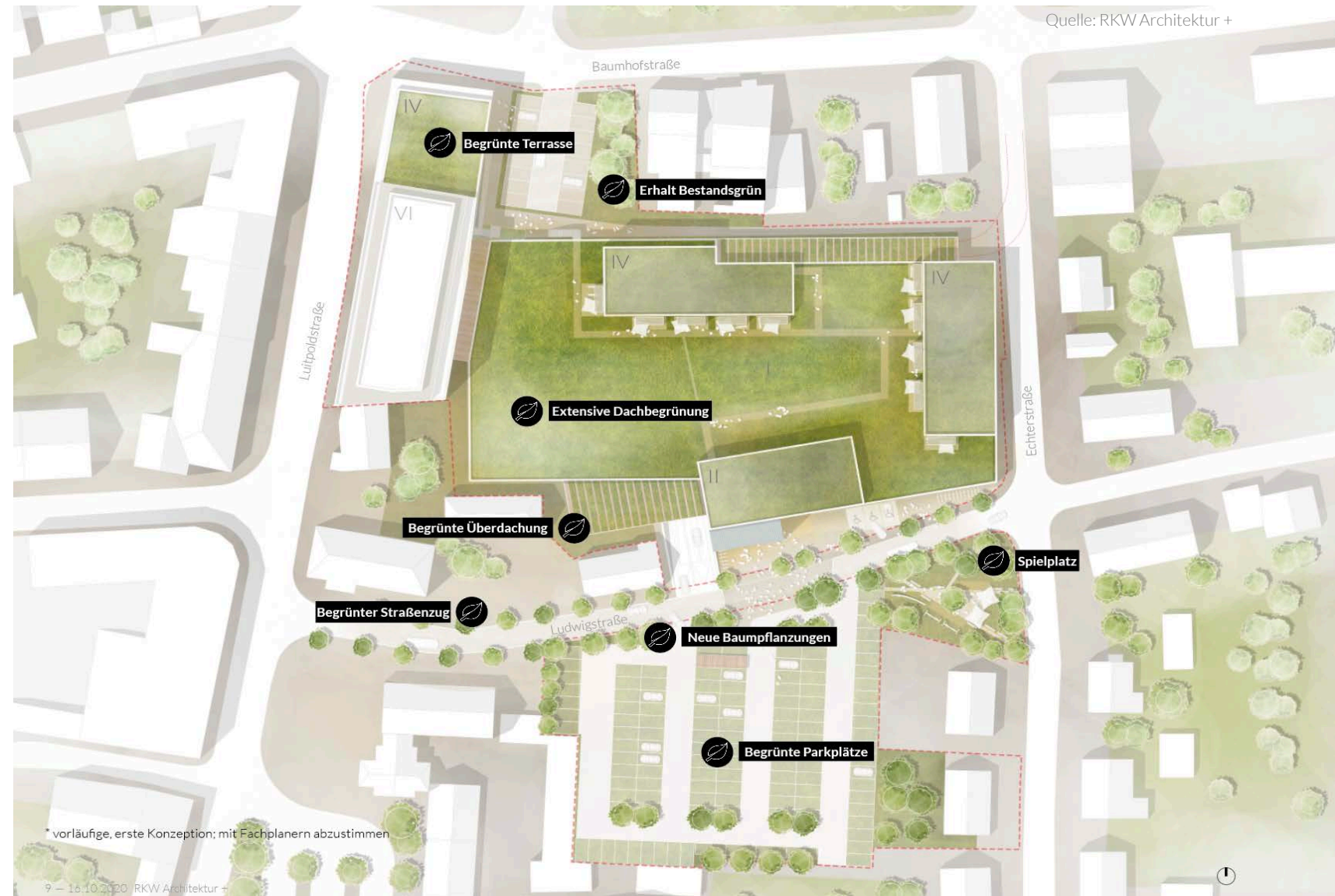


# 03 GESTALTUNGSKONZEPT GRÜN

## Gesamtareal – Überblick

Großzügige Begrünung  
im Gesamtareal

Schaffung einer Begegnungsstätte mit  
Spielplatz



\* vorläufige, erste Konzeption; mit Fachplanern abzustimmen

# 03 GESTALTUNGSKONZEPT GRÜN

## Entsiegelung der Flächen – Grünflächen und Aufenthaltsqualitäten

### Ist-Zustand

Aktuell versiegelte Fläche	~ 13.640 m <sup>2</sup>	98 %
Aktuell begrünte Fläche	~ 337,5 m <sup>2</sup>	2 %



### Planung

Zukünftig versiegelte Fläche	~ 4.192,5 m <sup>2</sup>	30 %
Zukünftig begrünte Fläche	~ 9.785 m <sup>2</sup>	70 %



# 04 ERSCHLIEßUNGS- KONZEPT



# 04 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

## Erdgeschoss Eingangsbereiche

Für Wohnen

Service-Wohnen

Einkaufen

Parken



# 04 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

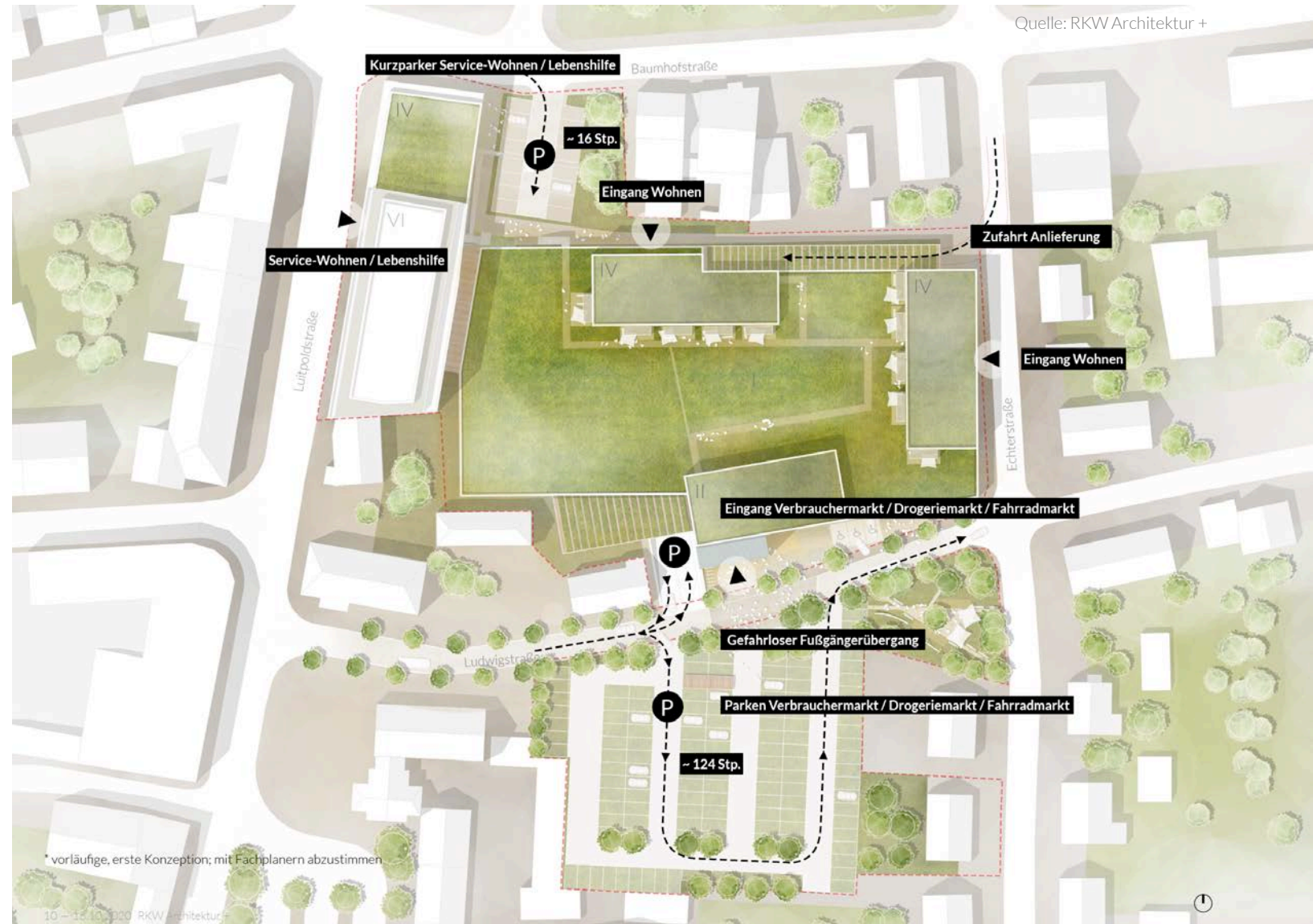
## Gesamtareal – Überblick

Entwurf einer möglichen Verkehrs-  
führung für:

- Bewohner
- Kunden
- und Anlieferung

Entzerrung des Durchgangsverkehrs

Gute Erreichbarkeit des Areals





# 04 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

## Detail: Ludwigstraße

Gefahrloser Fußgängerüberweg

Fahrradstellplätze

Behindertenstellplätze

Öffentlicher Spielplatz

Grünfläche

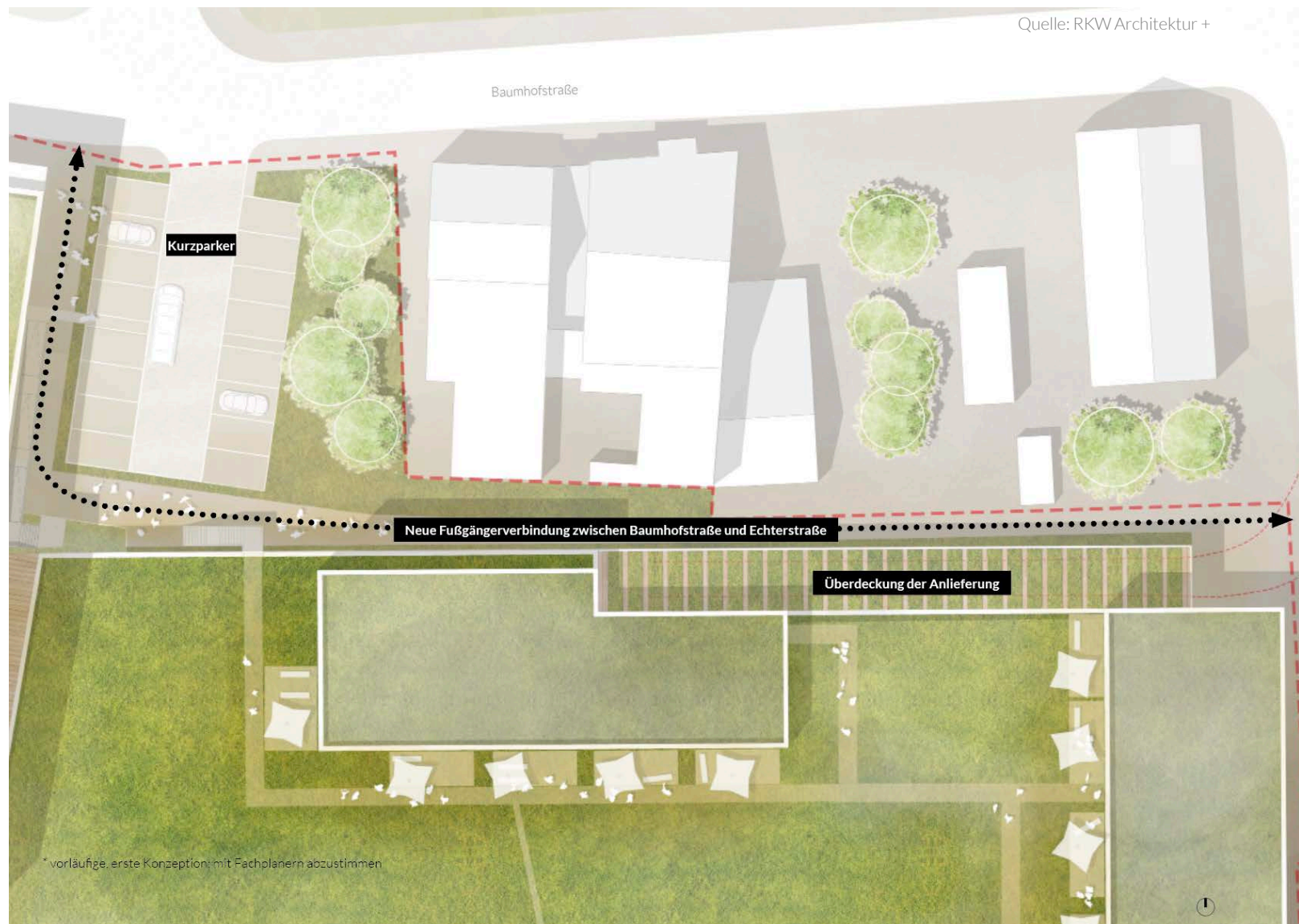


# 04 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

## Detail: Baumhofstraße

Fußgängerverbindung

Überdeckung in der Anlieferzone



# 04 AUSBLICK

Mögliche Ansicht aus der  
Vogelperspektive



# 04 AUSBLICK

Mögliche Ansicht aus der  
Vogelperspektive

Hier: Bestandsgebäude Kaufhaus



# 04 AUSBLICK

Mögliche Ansicht aus der  
Fußgängerperspektive

Hier: Eingangssituation zum  
Fachmarktzentrum



# 05 ZAHLEN, DATEN, FAKTEN



# 05 ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

## Flächenaufstellung

BGF / Geschoss (Bestandsgebäude Lermann) in m<sup>2</sup>

	BGFR	BGFS	BGFR+S
UG	1.450,00		1.450,00
EG	1.270,00		1.270,00
OG 1	1.400,00	15,00	1.415,00
OG 2	1.260,00	155,00	1.415,00
OG 3	1.145,00	270,00	1.415,00
OG 4	785,00	630,00	1.415,00
OG 5	535,00	295,00	830,00
<b>Gesamt</b>	<b>7.845,00</b>	<b>1.365,00</b>	<b>9.210,00</b>

BGF / Geschoss (Neubau) in m<sup>2</sup>

	BGFR	BGFS	BGFR+S
UG	4.400,00		4.400,00
EG	5.340,00	240,00	5.580,00
OG 1	1.480,00	160,00	1.640,00
OG 2	1.030,00	160,00	1.190,00
OG 3	1.030,00	160,00	1.190,00
OG 4			0,00
OG 5			0,00
<b>Gesamt</b>	<b>13.280,00</b>	<b>720,00</b>	<b>14.000,00</b>

Die Flächenaufstellungen und Zahlen sind vorläufige Angaben und überschlägig und grob errechnet. Alle Angaben gerundet

Quelle: RKW Architektur +

# 05 ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

## Flächenaufstellung

### BGF / Nutzung (Bestandgebäude Lermann + Neubau)

	BGF R	BGF S	BGF R + S
Handel	6.155,00	240,00	6.395,00
Wohnen (Neubau)	3.825,00	480,00	4.305,00
Service-Wohnen	7.235,00	1.365,00	8.600,00
Lebenshilfe	610,00		610,00
Tiefgarage	3.300,00		3.300,00
<b>Gesamt</b>	<b>21.125,00</b>	<b>2.085,00</b>	<b>23.210,00</b>

### Anzahl Wohneinheiten

	Wohnen (Neubau)	Service Wohnen
UG		
EG		
OG 1	10	
OG 2	10	9
OG 3	10	19
OG 4		12
OG 5		6
<b>Gesamt</b>	<b>30</b>	<b>46</b>

Die Flächenaufstellungen und Zahlen sind vorläufige Angaben und überschlägig und grob errechnet. Alle Angaben gerundet

Quelle: RKW Architektur +



# 05 ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

## Flächenaufstellung

### Stellplätze

Notwendige Stellplätze	
Wohnen	~ <b>33</b> (1 Stp. / Wohnung + 3 Stp. Besucher)
Handel	~ <b>110</b> (1 Stp. / 40 m <sup>2</sup> NF(V))
Service-Wohnen	~ <b>21</b> (Gesamt)
<b>Gesamt</b>	~ <b>164</b>

	Unterirdisch (TG)	Oberirdisch
Handel	30	124
Wohnen (Neubau)	61	
Service-Wohnen / L.H.		16
<b>Gesamt u.i. / o.i.</b>	<b>91</b>	<b>140</b>
<b>Gesamt u.i. / o.i.</b>	<b>231</b>	

Die Flächenaufstellungen und Zahlen sind vorläufige Angaben und überschlägig und grob errechnet. Alle Angaben gerundet

Quelle: RKW Architektur +

# 06 GUTE GRÜNDE



# 06 GUTE GRÜNDE

## Zukunft Marktheidenfeld

- Enger Austausch der Planungsvorstellung mit der Stadt Marktheidenfeld
- Gemeinsame Lösungsfindungen für Gestaltung und Nutzung
- Erhalt und Erhöhung einer attraktiven Innenstadt
- Schaffung von Sortimentstiefe und -breite für die Nutzung der Kaufkraft
- Sinnvolle und bedarfsgerechte Substituierung der Handelsfläche
- Drogeriemarkt bleibt Marktheidenfeld erhalten



Quelle: Shutterstock, cate 89

**„Gemeinsam für Marktheidenfeld“**

# 06 GUTE GRÜNDE

## Zukunft Marktheidenfeld

- Zukunftssicherung durch Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung des demographischen Wandels – insbesondere für Senioren
- Bedarfsgerechter und nachhaltiger Wohnbau in Innenstadtlage
- Parkähnliche Grün- und Begegnungsfläche mit Spielplatz



Quelle: shutterstock, sunny studio

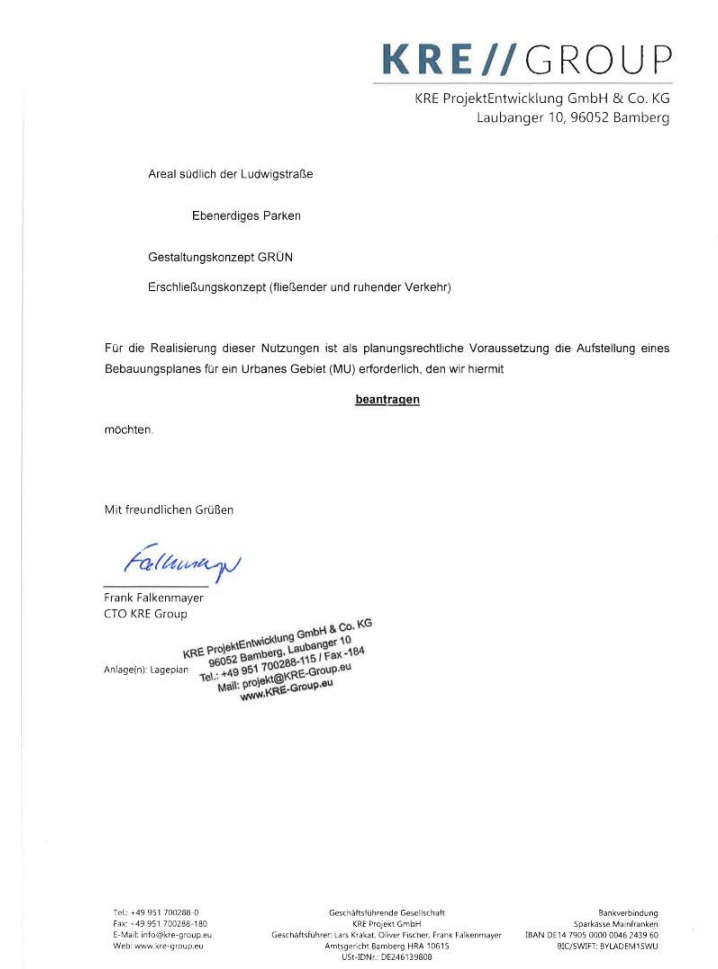
„Für ein lebenswertes Marktheidenfeld“

# 07 AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN



# 07 AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN

## Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes



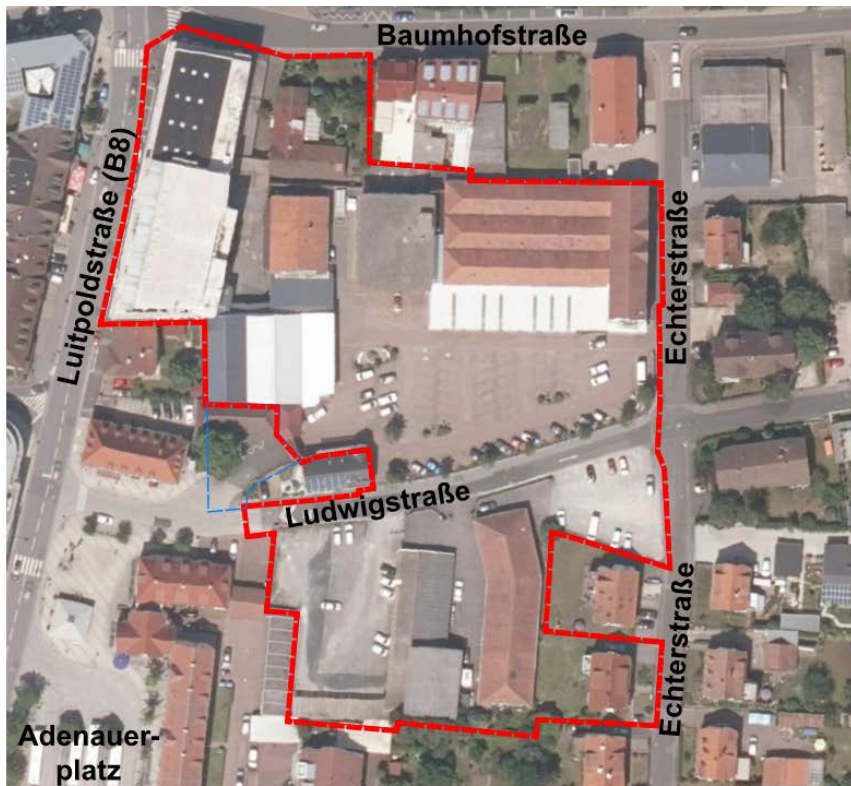
# 07 AUFSTELLUNG & BEBAUUNGSPLAN

## Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Ehemaliges Kaufhausareal
  - Baustein A:** Servicewohnen, Tages-/Intensivpflege  
Kleinteilige Ladenflächen
  - Baustein B:** Verbrauchermarkt, Drogeriemarkt  
Fahrradladen
  - Baustein C:** Wohnen
  - Baustein D:** Tiefgarage
- Areal südlich der Ludwigstraße  
Ebenerdiges Parken
- Gestaltungskonzept GRÜN
- Erschließungskonzept (fließender und ruhender Verkehr)
- Für die Realisierung dieser Nutzungen ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Urbanes Gebiet (MU) erforderlich, der mit Schreiben vom 15.10.2020 von KRE//Group beantragt wurde.

# 07 AUFSTELLUNG & BEBAUUNGSPLAN

Lageplan – Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes



Quelle: Baurconsult



# 08 WEITERER FAHRPLAN



# 08 WEITERER FAHRPLAN

Wie es weiter gehen könnte...

IV - 2020	Beschlussfassung im Stadtrat
IV - 2020	Feststellung der Machbarkeit und Finanzierbarkeit
2021	Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans
2022	Möglicher Baubeginn
2025	Mögliche Fertigstellung

VIELEN DANK  
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT