



© FIRU 2017.

# Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Maximiliansau

Ortsbeirat Maximiliansau 13.04.2021

**Auftraggeber**



Stadtverwaltung Wörth am Rhein  
Mozartstraße 2  
76744 Wörth am Rhein

**Auftragnehmer**



FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach-  
und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Tel.: +49/(0)631/36245-0  
Fax: +49/(0)631/36245-99  
Mail: [firu-kl1@firu-mbh.de](mailto:firu-kl1@firu-mbh.de)  
<http://www.firu-mbh.de>



Koehler & Leutwein GmbH & Co.KG  
Greschbachstraße 12  
76229 Karlsruhe  
Tel.: +49/(0)631/36245-0  
Fax: +49/(0)631/36245-99  
Mail: [mail@koehler-leutwein.de](mailto:mail@koehler-leutwein.de)  
<http://www.koehler-leutwein.de/>



PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft  
Kasseler Weg 1  
66113 Saarbrücken  
Tel.: +49/(0)681/73781  
Fax: +49/(0)681/73783  
Mail: [pcu@pcu.de](mailto:pcu@pcu.de)  
<http://pcu.de/Impressum.html>

Plangebiet und Ausgangslage



Potentialstandort I  
ca. 70,0 ha

„kurz-/ mittel-/ langfristige  
Umsetzungsperspektiven“

Vordergründiger Fokus

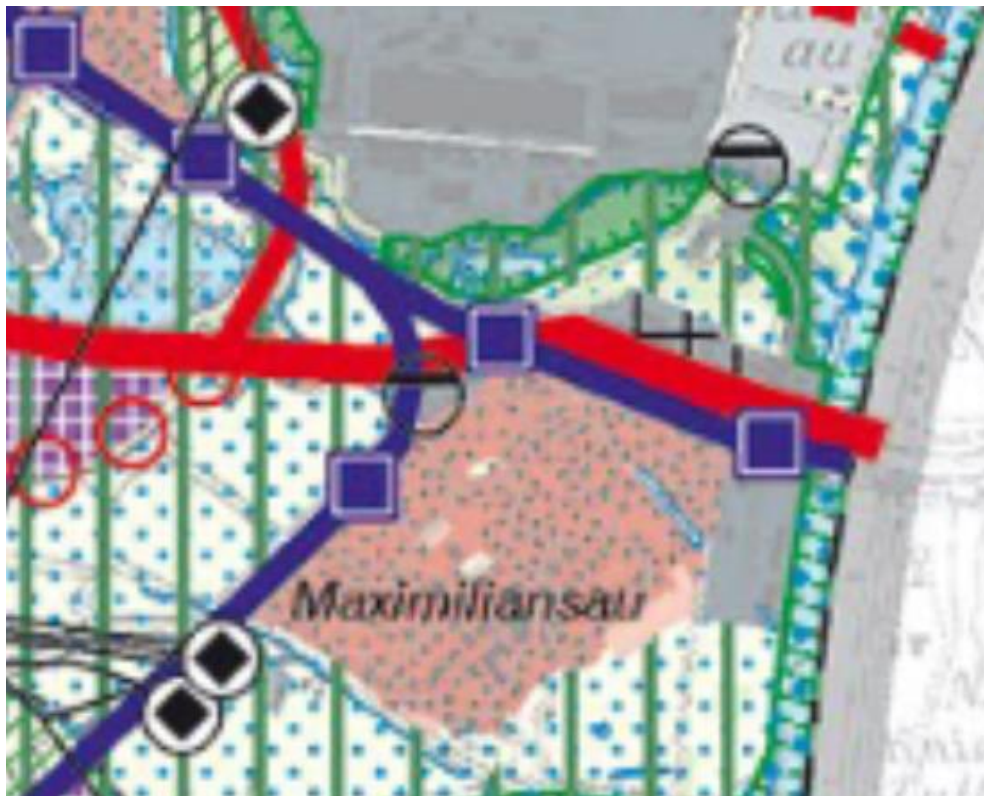
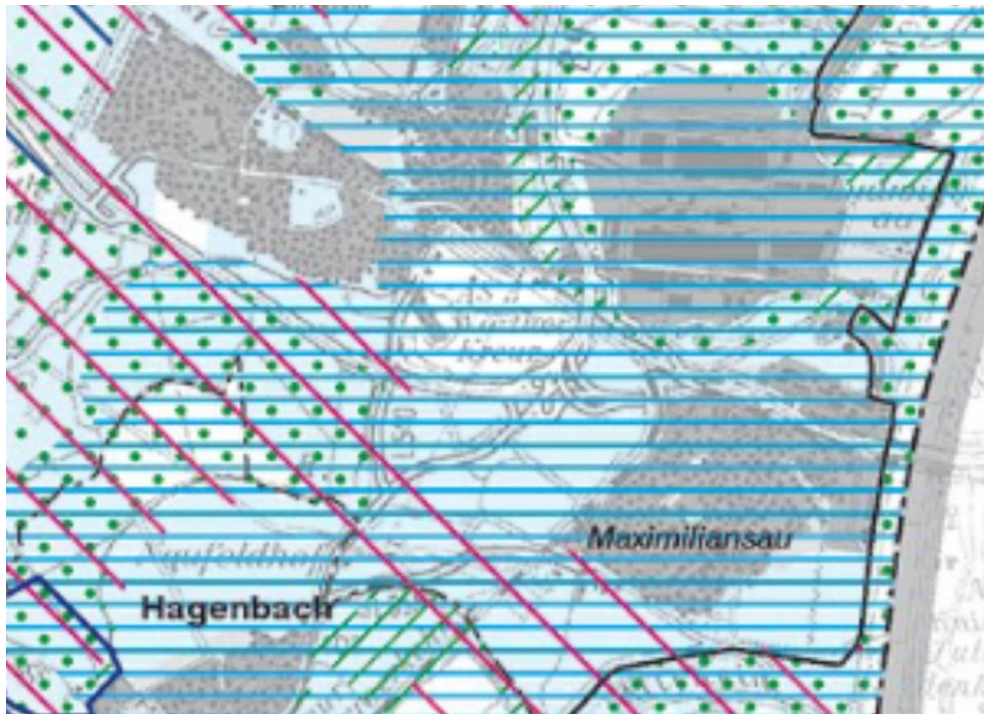
Potentialstandort II  
ca. 20,0 ha

„langfristige Umsetzungsperspektive“

Quelle Luftbild: Stadtverwaltung Wörth am Rhein


## Plangebiet und Ausgangslage

### Auszug Einheitlicher Regionalplan MRN 2014



 Überschwemmungsgefährdeter Bereich<sup>1</sup>

 Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz<sup>1</sup>

 Hochwasserschutzlinie am Rhein

 Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung<sup>1</sup>

 Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z)

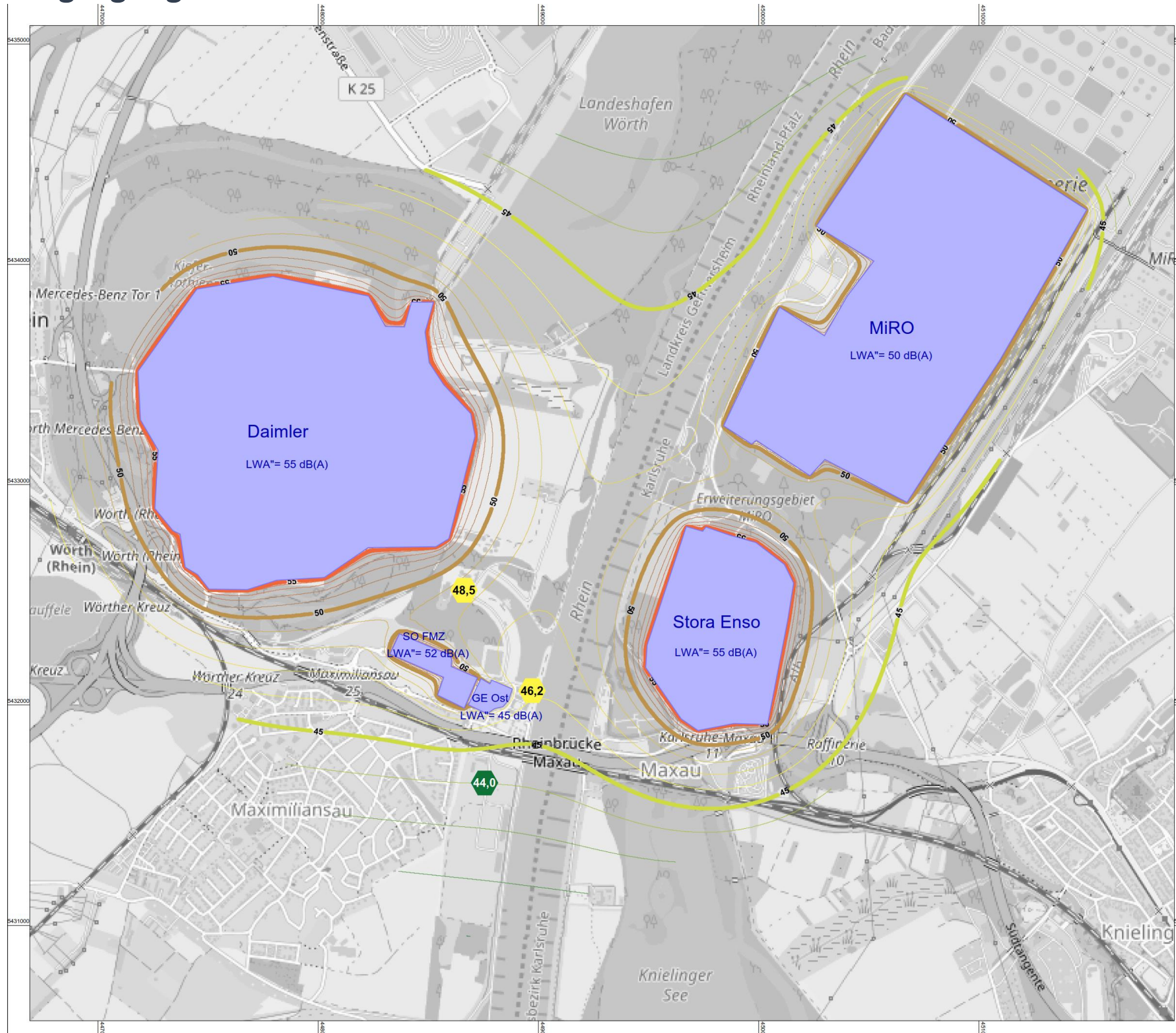
 Regionaler Grünzug (Z)

<https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan>



Plangebiet und Ausgangslage

Ausgangslage Immissions- und Schallschutz



**Schalltechnische Untersuchung**  
Abschätzung  
Gewerbelärmeinwirkungen  
Stadt Wörth

**Karte 1:**  
**Abschätzung**  
**Gewerbelärmeinwirkungen**

nach TA Lärm einfaches Verfahren  
unter ausschließlicher Berücksichtigung  
der Abstandsverhältnisse

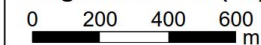
Beurteilungspegel Nachtzeitraum  
(22.00-06.00 Uhr)

Immissionsrichtwert TA Lärm:  
- 40 dB(A) Allgemeines Wohngebiet  
- 45 dB(A) Mischgebiet

(4000, 2019-11-12)

Pegel in dB(A)	Legende
<= 35	Immissionsort
35 <	Flächenschallquelle
40 <	
45 <	
50 <	
55 <	
60 <	
65 <	
70 <	
75 <	
80 <	

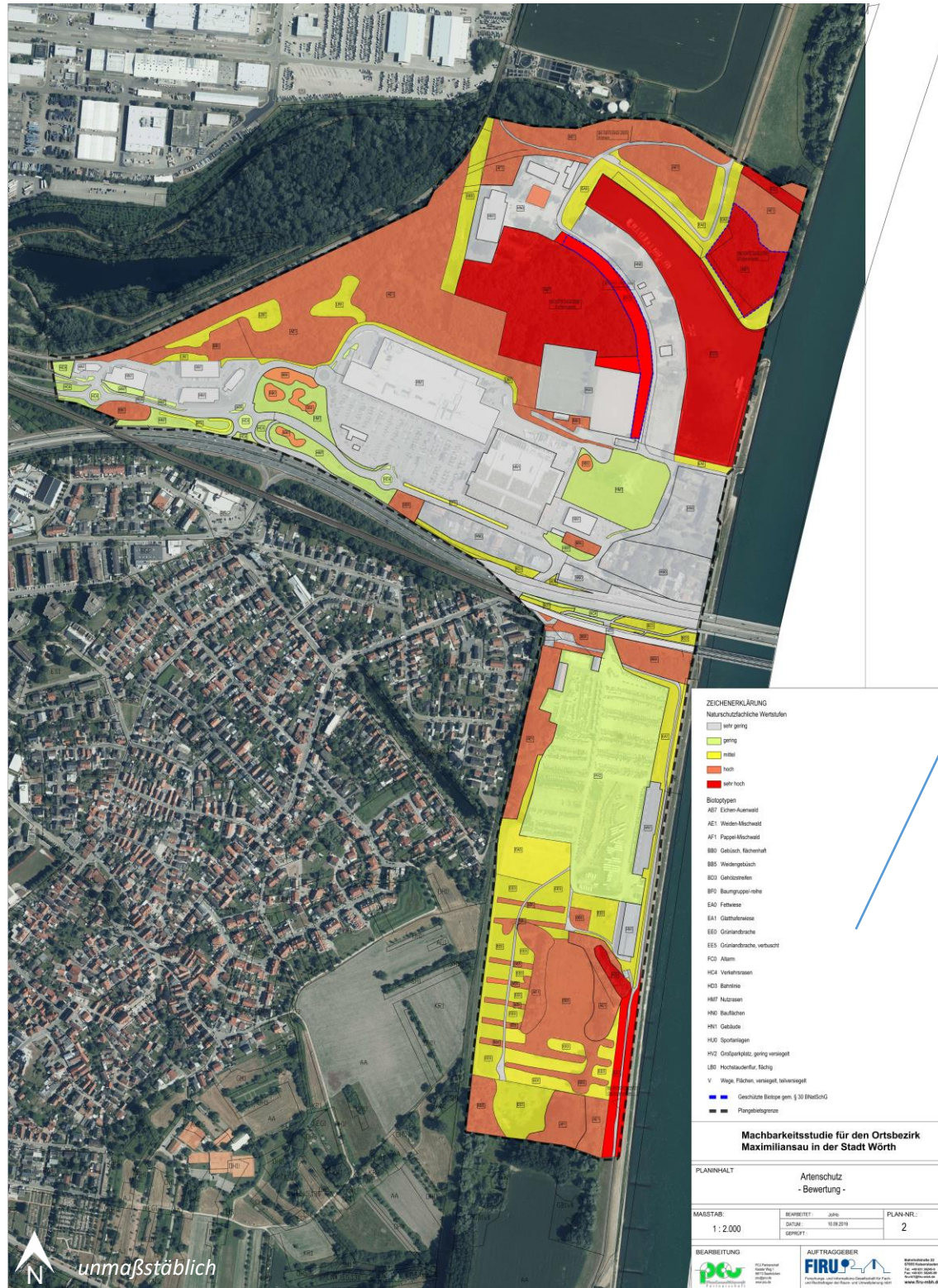
Originalmaßstab (A4) 1:25000



**Gfi**  
Gesellschaft für Immissionsschutz  
Richard-Wagner-Straße 20-22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: 0631 / 36245-11  
Telefax: 0631 / 36245-15  
Mail: info@firu-gfi.de  
Internet: www.firu-gfi.de  
FIRU GfI mehr - Ein Unternehmen der FIRU Gruppe Kaiserslautern

# Artenschutzfachliche Untersuchung und Bewertung der Potentialstandorte

## Artenschutzfachliche Bewertung



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### Naturschutzfachliche Wertstufen

- sehr gering
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

#### Biotoptypen

- AB7 Eichen-Auenwald
- AE1 Weiden-Mischwald
- AF1 Pappel-Mischwald
- BB0 Gebüsch, flächenhaft
- BB5 Weidengebüsch
- BD3 Gehölzstreifen
- BF0 Baumgruppenreihe
- EA0 Fettwiese
- EA1 Glatthaferwiese
- EE0 Grünlandbrache
- EE5 Grünlandbrache, verbuscht
- FC0 Altarm
- HC4 Verkehrsrasen
- HD3 Bahnlinie
- HM7 Nutzrasen
- HN0 Bauflächen
- HN1 Gebäude
- HU0 Sportanlagen
- HV2 Großparkplatz, gering versiegelt
- LB0 Hochstaudenflur, flächig
- V Wege, Flächen, versiegelt, teilversiegelt

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Plangebietsgrenze

### Machbarkeitsstudie für den Ortsbezirk Maximiliansau in der Stadt Würth

#### PLANINHALT

Artenschutz  
- Bewertung -

#### MAßSTAB:

1 : 2.000

#### BEARBEITET:

Jo/Jo

#### DATUM:

10.09.2019

#### GEPRÜFT:

#### PLAN-NR.:

2

#### BEARBEITUNG



PCU Partnerschaft  
Kaiser-Weg 1  
66113 Saarbrücken  
pcu@pcu.de  
www.pcu.de

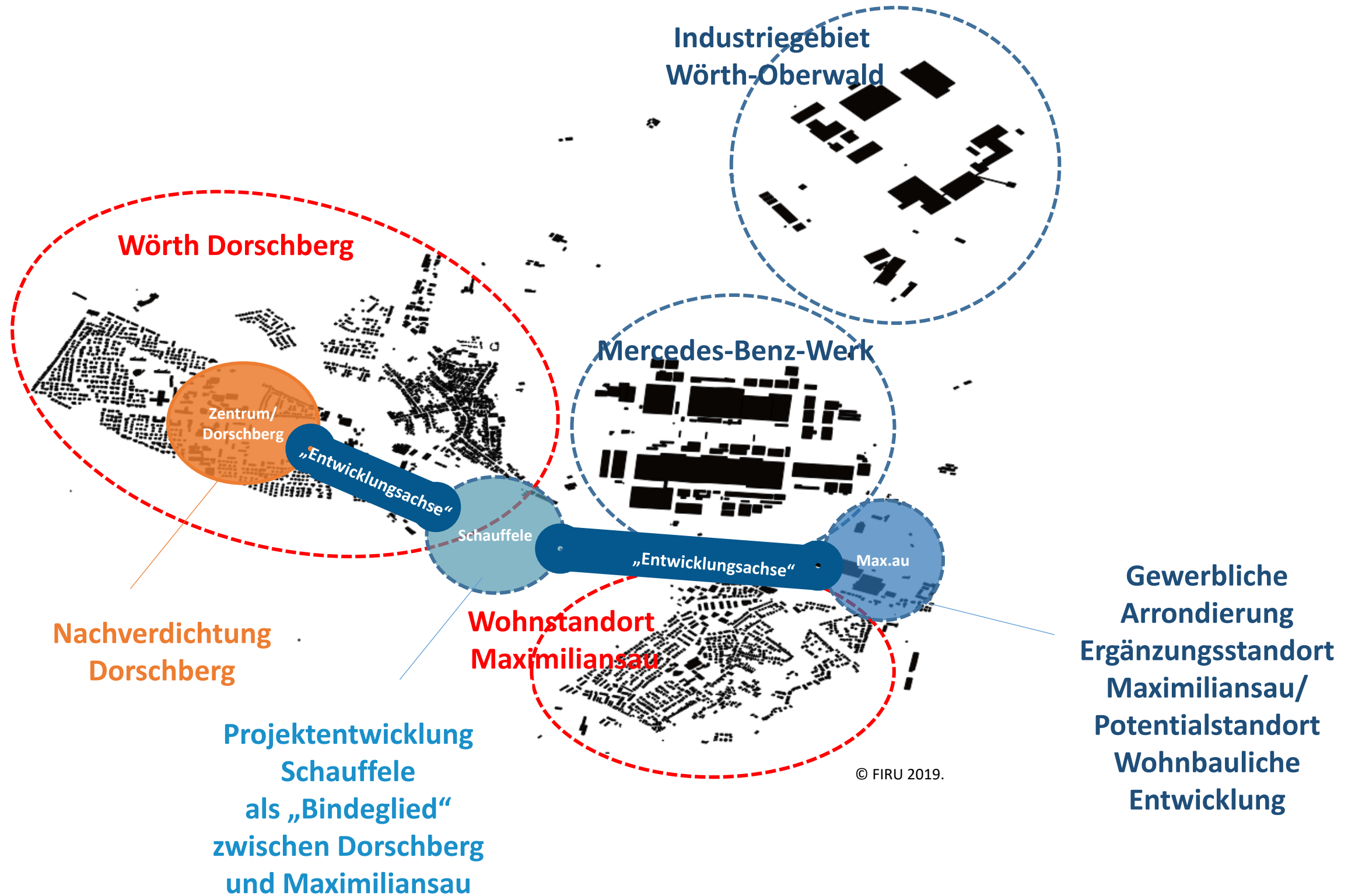
#### AUFTRAGGEBER



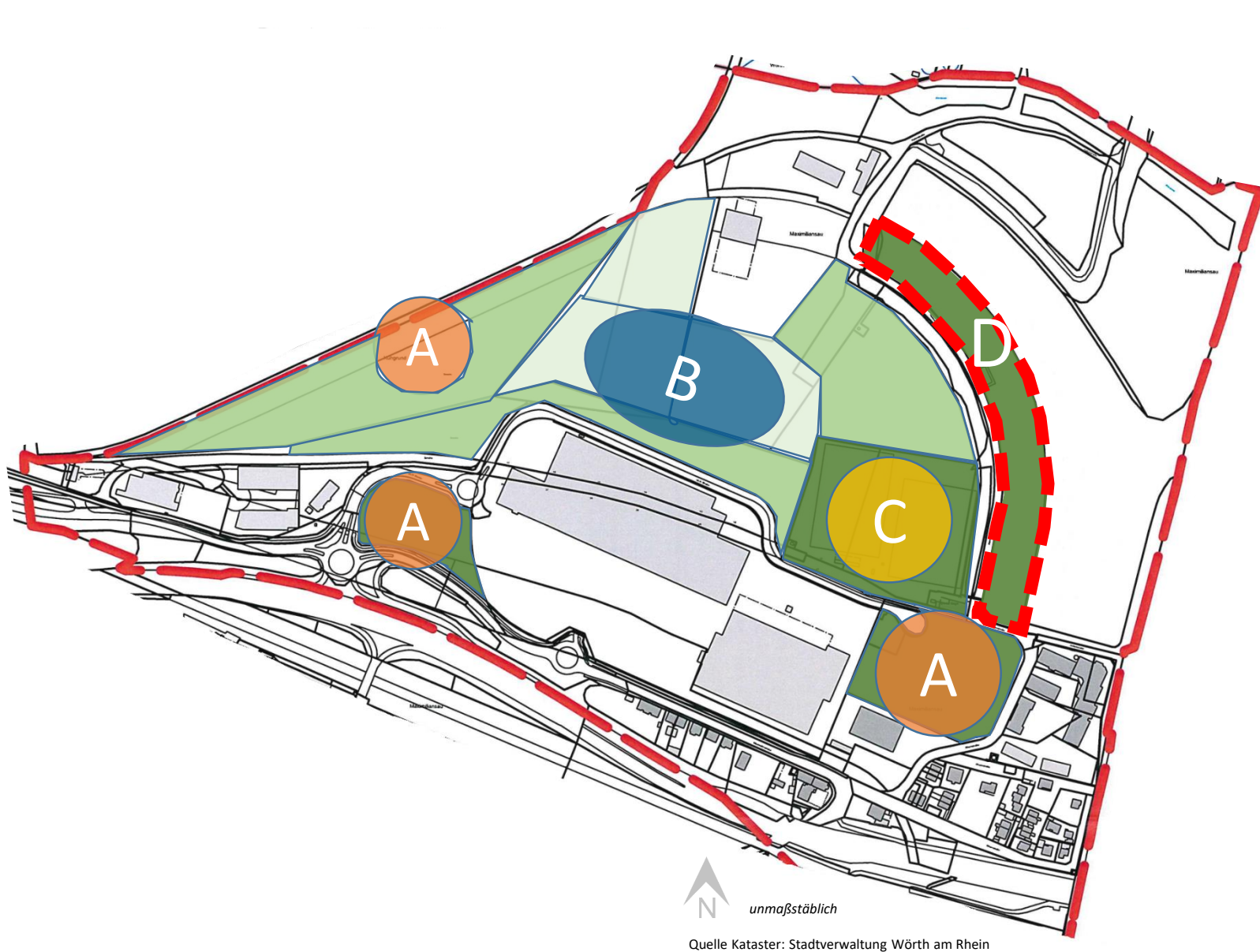
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserautern  
Tel: +49 631 36245-0  
Fax: +49 631 36245-99  
firu-kf@firu-mbh.de  
www.firu-mbh.de

## Gesamthafte Einordnung gesamtstädtische Betrachtung



# Nutzungsperspektiven



## Entwicklungspotential / „Flächenwertigkeit“

- hochwertige Flächenanteile
- mittelfristig bedeutsame Flächenanteile
- untergeordnete Flächenrelevanz

**A** Gewerbliche Nachverdichtung  
*(bestehende Anfragen)*

**B** Prüfung gewerbliches  
Entwicklungspotential

**C** Höherwertige Gewerbliche  
„Arrondierung“ / KMU und  
„Start-Ups“ / Verlagerung  
Sportanlagen Schaufele

Qualitative Freiraumentwicklung /  
Aufenthaltsqualitäten schaffen

**D** Variantenbetrachtung:  
**Wohnbauliche Entwicklung**  
„Wohnen am Hafen“ /  
Mischnutzung – Dienstleistungen  
im EG

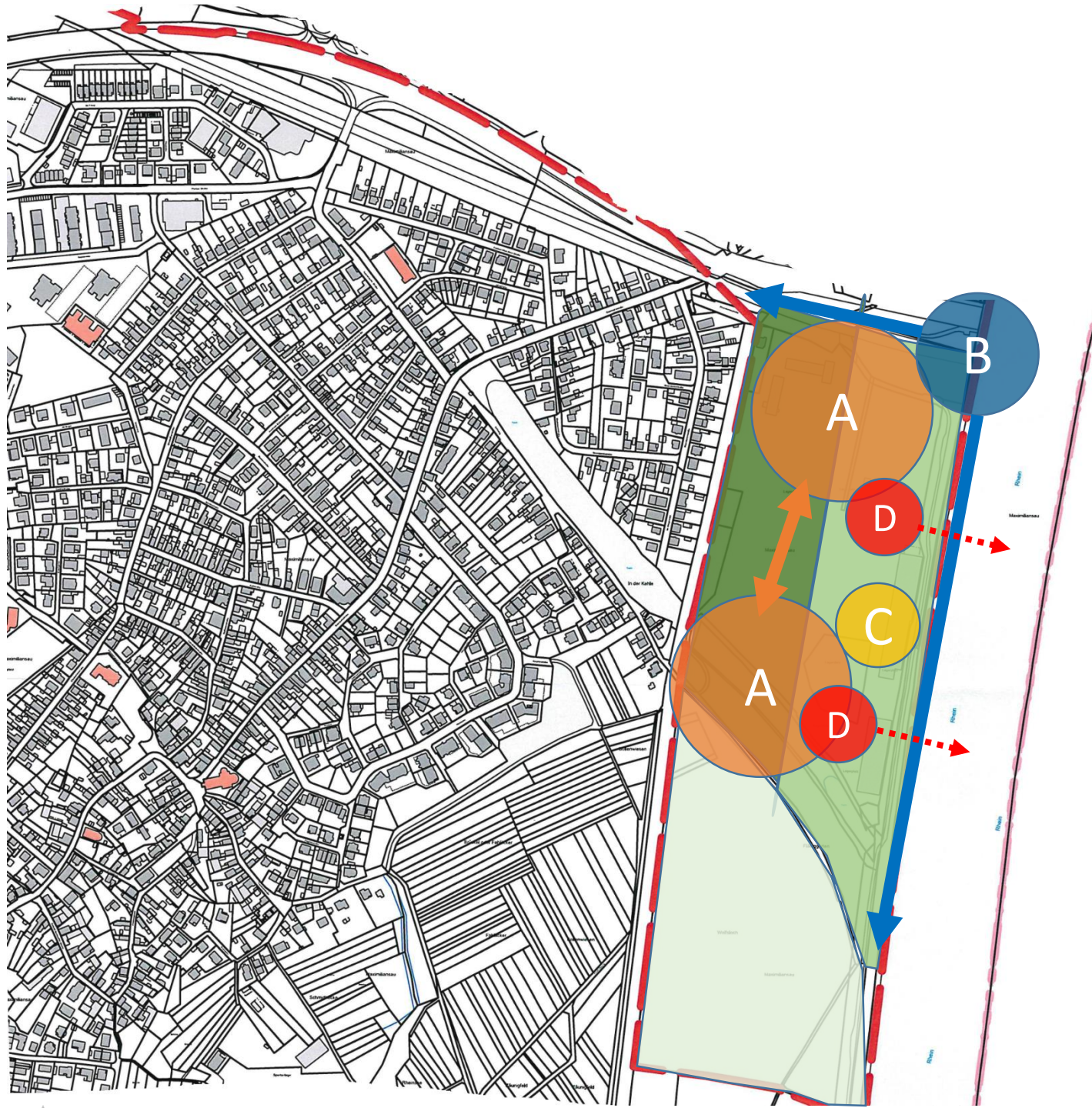
vs.

**Rein gewerbliche Entwicklung**



## Nutzungsperspektiven

### Leitbildgedanke „Wörth rückt an den Rhein“



A

**Aufgabe LKW-Stellplatz Daimler /  
Wohnbauliche Stadteilerweiterung  
Maximiliansau / Autoarmes  
Wohnquartier –  
Verkehrsentlastungen schaffen**

B

**Ausbau Radwegestrukturen /  
„Flaniermeile“**

C

**Freizeit / Gastronomie –  
„Rhein erlebbarer machen“**

D

**Zugänglichkeiten schaffen –  
„Wörth rückt an den Rhein“**

#### Entwicklungspotential / „Flächenwertigkeit“

- hochwertige Flächenanteile
- mittelfristig bedeutsame Flächenanteile
- untergeordnete Flächenrelevanz

**Hinweis:** Für den südlichen Untersuchungsraum liegen keine Kenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese vorzufinden sind. Weitere Untersuchungen sind zu empfehlen.



Quelle Kataster: Stadtverwaltung Wörth am Rhein

## Städtebauliche Testentwürfe

Zusammenfassung Übergeordneter Leitbildgedanke

Hafen: Gewerbliche Entwicklung vs Dienstleistungen /  
Urbanes Wohnen am Wasser

„Restriktionsraum“ Naturschutz

Erweiterung gewerbliche Standortentwicklung: KMU /  
Dienstleistungen / Handwerk

Arrondierung Gewerbestandort Maximiliansau

CJD / Mischnutzungsstrukturen

Urbanes Wohnquartier am Wasser

„Restriktionsraum“ Naturschutz / Ausgleichsflächen



## Städtebauliche Testentwürfe

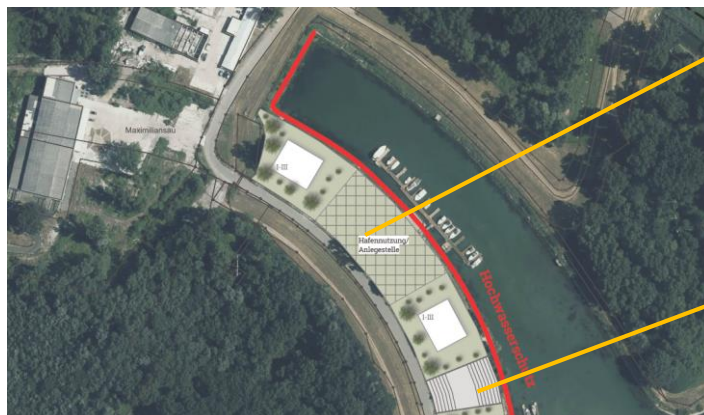
### Städtebaulicher Testentwurf nördliches Untersuchungsgebiet Maximiliansau

#### Variante A: Gewerbliche Entwicklung und Arrondierung nördlicher Teil Maximiliansau



## Städtebauliche Testentwürfe

### Städtebaulicher Testentwurf nördliches Untersuchungsgebiet Maximiliansau Variante A: Gewerbliche Entwicklung und Arrondierung nördlicher Teil Maximiliansau



#### „Hafennutzung / Anlagestelle“

Die Anlagestelle des Hafenbetriebs soll weitergehend erhalten und genutzt werden.

#### „Hafentreppe“

Die „Hafentreppe“ soll öffentlich zugänglich sein und mit Sitzflächen zur Erholung und Verweilen einladen.

#### Nutzungen

Aufgrund bestehender Nachfragen wird für den südlichen Teilbereich um das Fachmarktcenter eine gewerbliche Arrondierung der unbebauten Flächen vorgeschlagen. Im Rahmen der potentiellen Verlagerung der Sportstätten auf das Schauffelgelände können die frei gewordenen Flächen ebenfalls gewerblich revitalisiert werden. Die gewerblichen Nutzungen sollen Flächen für Produktion, Handwerk, KMU's, Büro/ Dienstleistung sowie Potential- räume für Kultur- und Kreativwirtschaft umfassen. Der Gewerbestandort rund um das Fachmarktcenter soll durch nicht-zentrenrelevante Sortimente arrondiert werden. Entlang des Hafens sieht Variante A eine gewerbliche Entwicklung gemeinsam mit einer weiterführenden Nutzung der Anlegestelle sowie einer freiräumlich-öffentlichen Nutzung durch die sog. „Hafentreppe.“ Durch einen erhöhten Parkplatzbedarf (aktuell schon durch Bildungseinrichtung CJD) wird eine zentrale Parkplatzfläche vorgesehen.

Aufgrund bestehender arten- und naturschutzfachlicher Restriktionen wird von einer weiteren Flächennutzung aus gutachterlicher Sicht abgesehen.

#### Gewerbliche Arrondierung Fachmarktcenter

- BGF = 3.830 m<sup>2</sup>

#### Gewerbliche Revitalisierung ehem. Sportstätten

- BGFmin = 7.794 m<sup>2</sup>  
- BGFmax = 31.376 m<sup>2</sup>

#### Gewerbliche Hafenentwicklung

- BGFmin = 4.248 m<sup>2</sup>  
- BGFmax = 12.744 m<sup>2</sup>

- **BGF gewerblich (gesamt) = 23.666 – 39.956 m<sup>2</sup>**

Hinweis: Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Staffel- und Vollgeschossen ermittelt und dargestellt.

## Städtebauliche Testentwürfe

Städtebaulicher Testentwurf nördliches Untersuchungsgebiet Maximiliansau

Variante B: Gewerbliche Entwicklung / mischgenutzte Entwicklung entlang des Hafens



## Städtebauliche Testentwürfe

### Städtebaulicher Testentwurf nördliches Untersuchungsgebiet Maximiliansau Variante B: Gewerbliche Entwicklung / mischgenutzte Entwicklung entlang des Hafens



#### „Hafennutzung / Anlagestelle“

Die Anlagestelle des Hafenbetriebs soll weitergehend erhalten und genutzt werden.

#### „Hafentreppe“

Die „Hafentreppe“ soll öffentlich zugänglich sein und mit Sitzflächen zur Erholung und Verweilen einladen.

#### Nutzungen

Die gewerblichen Nachfragebedarfe spiegeln sich gleichwertig zu Variante A auch in dieser Konzeption wieder. Die Stadt Wörth am Rhein entwickelt sich siedlungsstrukturell zum Fluss hin. Entlang des Hafens wurde dementsprechend eine wohnbauliche / ggf. vertikal mischgenutzte Flächenentwicklung konzipiert. Diese Perspektive soll als Zukunftsvision verstanden werden, da aus Immissions-schutzgründen der umgebenden Nutzungen grundlegende Restriktionen vorherrschen. Aus städtebaulicher Sicht ist die langfristige Entwicklungsperspektive jedoch zu visualisieren und aufzuzeigen.

Aufgrund bestehender arten- und naturschutzfachlicher Restriktionen wird von einer weiteren Flächennutzung aus gutachterlicher Sicht abgesehen.

#### Gewerbliche Arrondierung Fachmarktcenter

- BGF = 3.830 m<sup>2</sup>

#### Gewerbliche Revitalisierung ehem. Sportstätten

- BGFmin = 7.794 m<sup>2</sup>

- BGFmax = 31.376 m<sup>2</sup>

#### Wohnbaulich / mischgenutzte Hafenentwicklung

- BGF = 11.744 m<sup>2</sup>

- Wohneinheiten (WE) = 50-60 WE

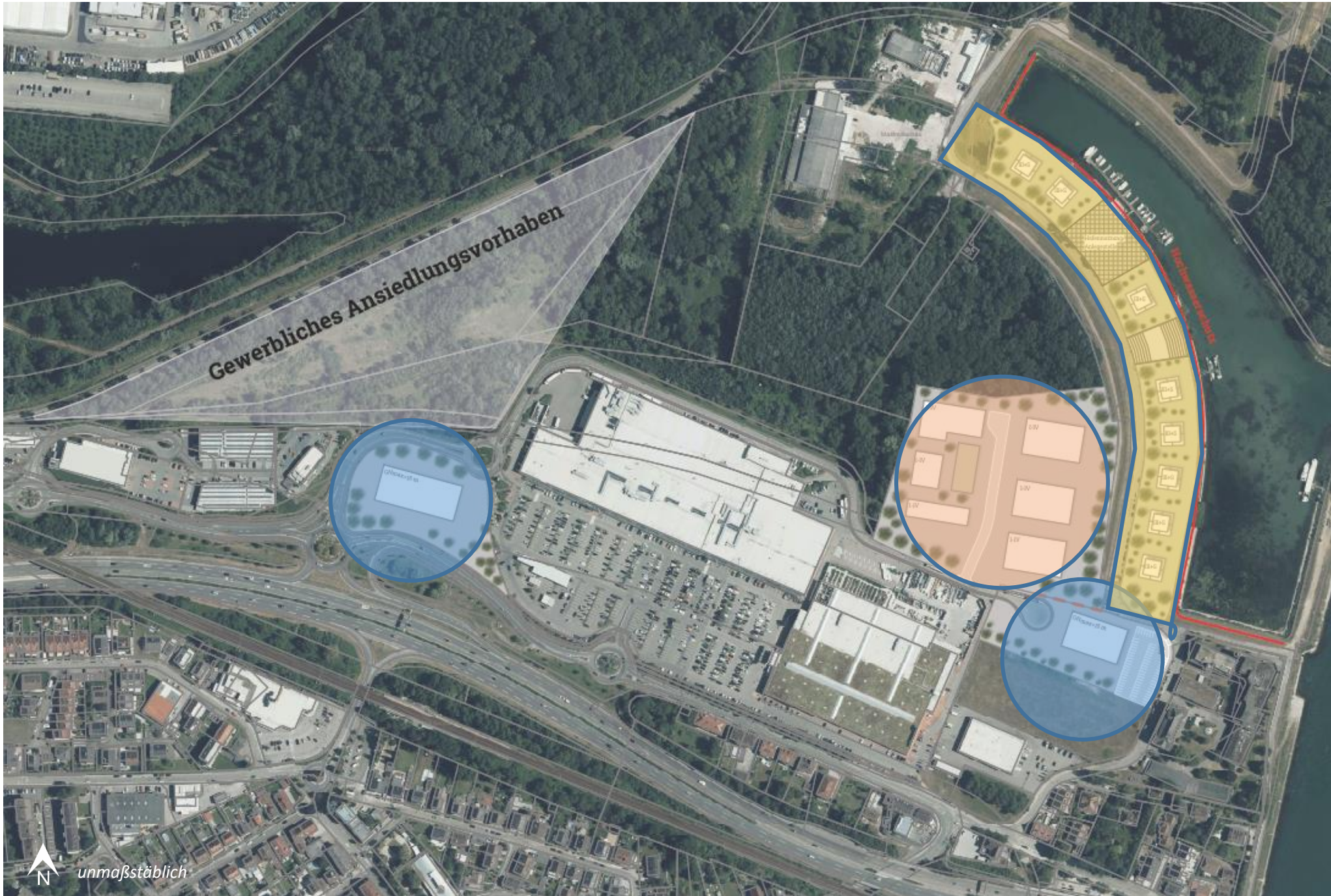
(Annahme „Maximalfall“ Mischverhältnis 60 (Wohnen) : 40 (Dienstleistung, Büro etc.)

- **BGF gewerblich (gesamt) = 15.574 – 35.006 m<sup>2</sup>**
- **BGF wohnbaulich/mischg. (gesamt) = 11.744 m<sup>2</sup>**
- **Wohneinheiten (WE gesamt) = 50-60 WE**

Hinweis: Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Staffel- und Vollgeschossen ermittelt und dargestellt.

## Städtebauliche Testentwürfe

### Städtebaulicher Testentwurf nördliches Untersuchungsgebiet Maximiliansau Umsetzbarkeiten / Realisierungsphasen



-  kurzfristig
-  mittelfristig
-  langfristig (Variante A/B)

## Städtebauliche Testentwürfe

### Städtebaulicher Testentwurf südliches Rheinufer Maximiliansau



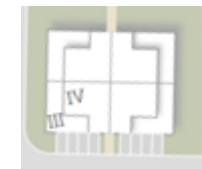
#### Nutzungen



**Geschosswohnungsbau**  
BGF gesamt = 9.904m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten (WE) = 85 WE



**Geschosswohnungsbau**  
BGF gesamt = 7.495m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten (WE) = 65 WE



**Geschosswohnungsbau**  
BGF gesamt = 25.920m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten (WE) = 210 WE



**Geschosswohnungsbau**  
BGF gesamt = 6.480m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten (WE) = 55 WE



**Geschosswohnungsbau**  
BGF gesamt = 19.743m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten (WE) = 165 WE

**Reine Wohnnutzung**  
BGF gesamt = 69.542m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten (WE) = 580 WE

Hinweis: Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Staffel- und Vollgeschossen ermittelt und dargestellt.



## Städtebauliche Testentwürfe

### Städtebaulicher Testentwurf südliches Rheinufer Maximiliansau



#### Nutzungen



**Mischnutzung**  
**Dienstleistung / Büro / Wohnen**  
BGF gesamt = 4.478m<sup>2</sup>  
davon Wohnen: 1.990m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten (WE) = 16 WE



**Öffentl. Nutzung / soz. Nutzung / Gastronomie**  
BGF gesamt = 2.740m<sup>2</sup>



**Mischnutzung**  
**Dienstleistung / Büro / Wohnen**  
BGF gesamt = 5.549m<sup>2</sup>  
davon Wohnen: 3.655m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten (WE) = 30 WE

**Mischnutzung / öffentl. Nutzung / Gastronomie**  
**BGF gesamt = 12.767m<sup>2</sup>**  
**davon Wohnen: 5.645m<sup>2</sup>**  
**Wohneinheiten (WE) = 46 WE**

Hinweis: Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Staffel- und Vollgeschossen ermittelt und dargestellt.

## Städtebauliche Testentwürfe

### Städtebaulicher Testentwurf südliches Rheinufer Maximiliansau



#### Erschließung und Verkehr

Anschluss / Knotenpunkt / fußläufige Erreichbarkeit S-Bahn-Station

Zentrale Quartiersparkplätze / optional ausgebaute „Quartiersgarage“ für Anwohner- und Besucherverkehr

Allgemeine Zielsetzung: möglichst autoarmes urbanes Quartier

Fußläufige Zugänglichkeiten zum Rheinufer hin / Anbindung an überörtliches Radwegenetz (ggf. zukünftig Schnellradwege)

#### „Überlaufanschluss“ Im Abtsgründel

Aus fachgutachterlicher Sicht wird der Anschluss des nördlichen Knotenpunktes unterhalb der B10 wird hinsichtlich des Verkehrsaufkommens als ausreichend und funktionsfähig erachtet. Im Falle einer Blockierung dieser Zufahrt, ist eine zusätzliche Erschließung über die Straße „Im Abtsgründel“ vorgesehen, die jedoch durch „Poller“ für den normalen Durchgangsverkehr gesperrt ist und nur im „Notfall“ geöffnet und genutzt werden sollte.



## Städtebauliche Testentwürfe

### Städtebaulicher Testentwurf südliches Rheinufer Maximiliansau



### Erschließung und Verkehr

#### „Autofreies Quartier“

Um die zukünftige Quartiersentwicklung möglichst autofrei gestalten und umsetzen zu können, wird die vorliegende Konzeption mit den Varianten zentraler Parkhäuser sog. „Quartiersgaragen“ an den Hauptzufahrtswegen ins Quartier ergänzend betrachtet. Denkbar wäre sowohl im nördlichen Zugang, wo eine großflächige „Parkfläche“ bereits vorgesehen ist, als auch optional am „südlichen Überlauf“ in eine künftige Erweiterung der Gebietsentwicklung zusätzlichen Parkraum im Hochbau zu errichten. Durch ein vermindertes Verkehrsaufkommen innerhalb des Quartiers wäre es weitergehend möglich, geplante Verkehrsführungen und -trassen hinsichtlich des erforderlichen Straßenraumquerschnitts zu verringern.



Beispielfoto begrünte Quartiersgarage  
© AdobeStock

## Städtebauliche Testentwürfe

### Städtebaulicher Testentwurf südliches Rheinufer Maximiliansau



#### Langfristige Perspektive

#### „Ortsumgehung Maximiliansau“

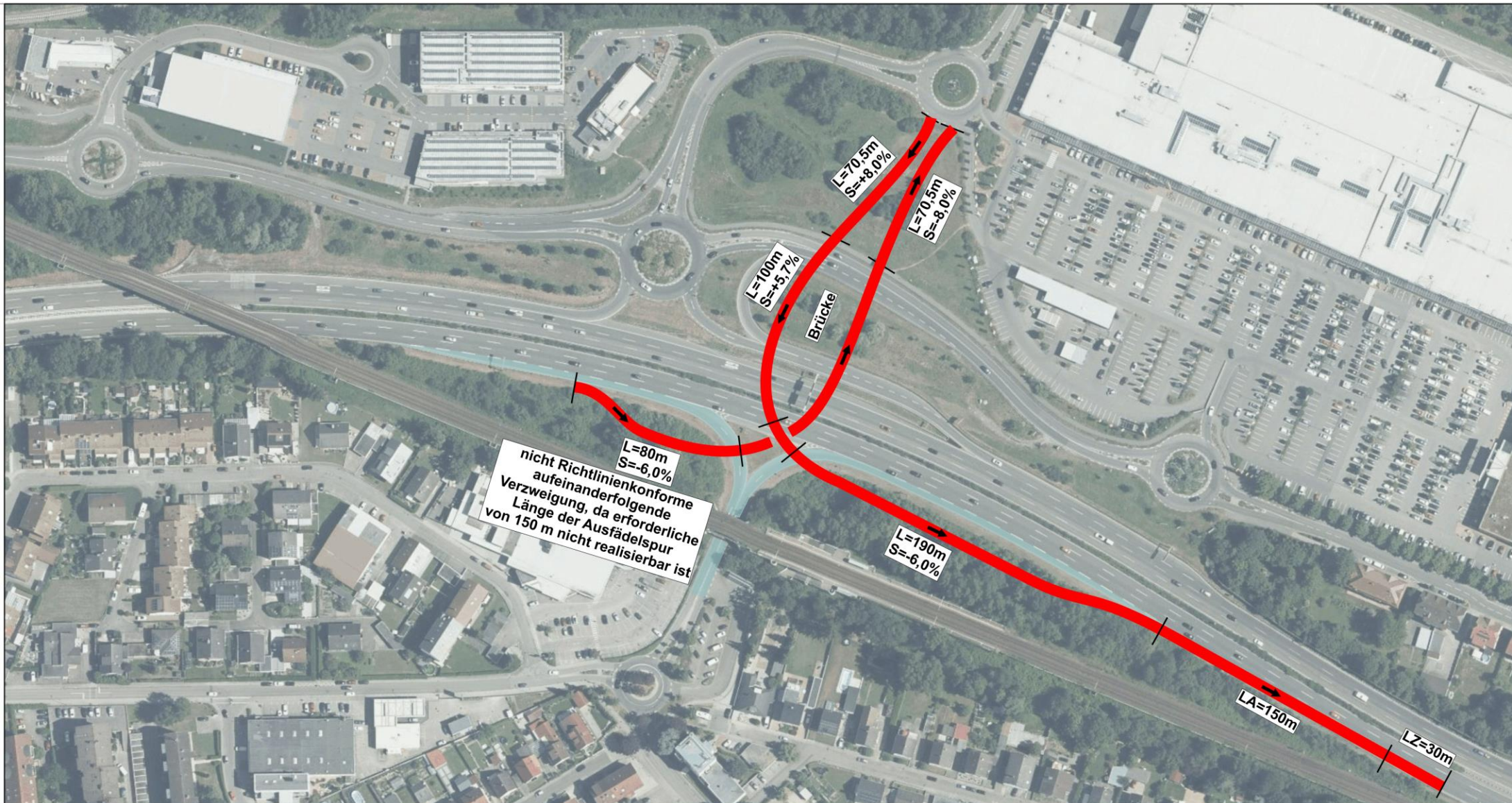
Im Rahmen einer langfristig perspektivischen Betrachtung einer pot. Siedlungserweiterung von Maximiliansau bietet sich eine städtebauliche Arrondierung der Freiflächen südöstlich der „Halslache“ an. Um eine weitere Verkehrsbelastung für den Ortskern von Maximiliansau zu vermeiden, sollte im Rahmen einer künftigen Realisierung eine verkehrliche Ortsumgehung mit möglichen Anbindungsoptionen an den bestehenden Siedlungskörper geprüft werden.

Über das ehemalige „Schenck-Gelände“ ggf. folgend den bestehenden Feldwegen sowie entlang des ehemaligen Hochwasserdamms und der Goldgrundstraße (ab Einmündung „Am Turnerplatz“) kann der östliche und südliche Bereich Maximiliansaus verkehrstechnisch erschlossen werden. Hierdurch könnte eine dauerhafte Entlastung des Ortskerns sowie der Eisenbahnstraße und der Cany-Barville-Straße erreicht werden. Dies kann zugleich für Ortsbild und Lebensqualität deutliche Vorteile bringen.

**Hinweis:** Die Trassenführung sowie Anschlusspunkte sind schematisch dargestellt. Im Rahmen einer Umsetzung bedarf es einer vertiefenden verkehrlichen Untersuchung und Konzeption.

## Verkehrliche Betrachtung

Vertiefende Betrachtung „ Vollanschluss Maximiliansau / Maximiliancenter an B 10“ - Ingenieurbüro Koehler & Leutwein  
Variante 1: Planfreie Rampen



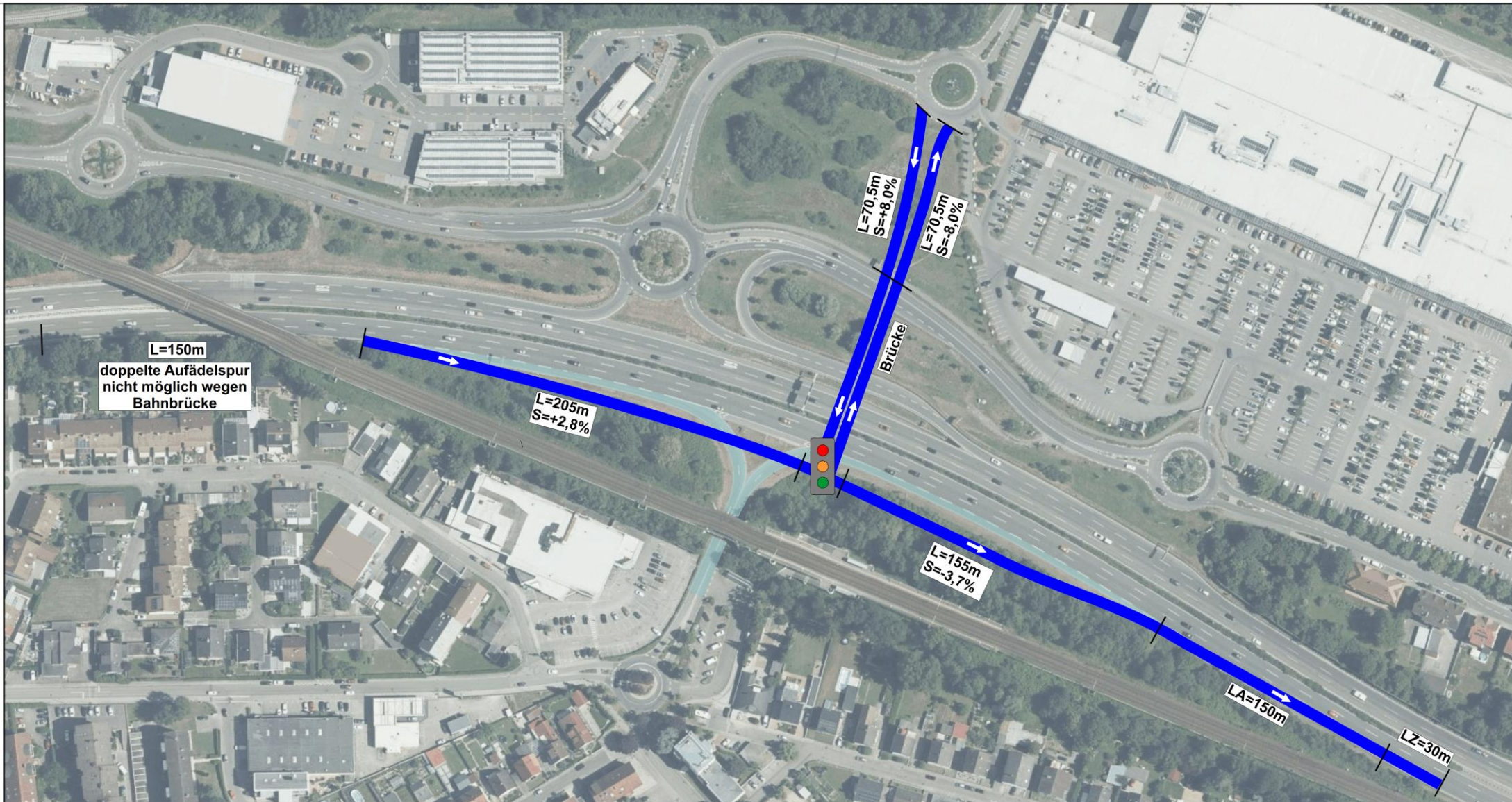
KOEHLER & LEUTWEIN Ingenieurbüro für Verkehrswesen Geschbachstraße 12 · 76229 Karlsruhe Tel 0721-96260-0 · mail@koehler-leutwein.de	Datum	Name
	bearbeitet	07/20 Nitsche

### Stadt Wörth

Ortsteil Maximiliansau Vollanschluss Maximilian Center an die B 10 Rampenbauwerke über die B 10	Maßstab: 1:1000
Machbarkeitsstudie	1
Lageplan	

## Verkehrliche Betrachtung

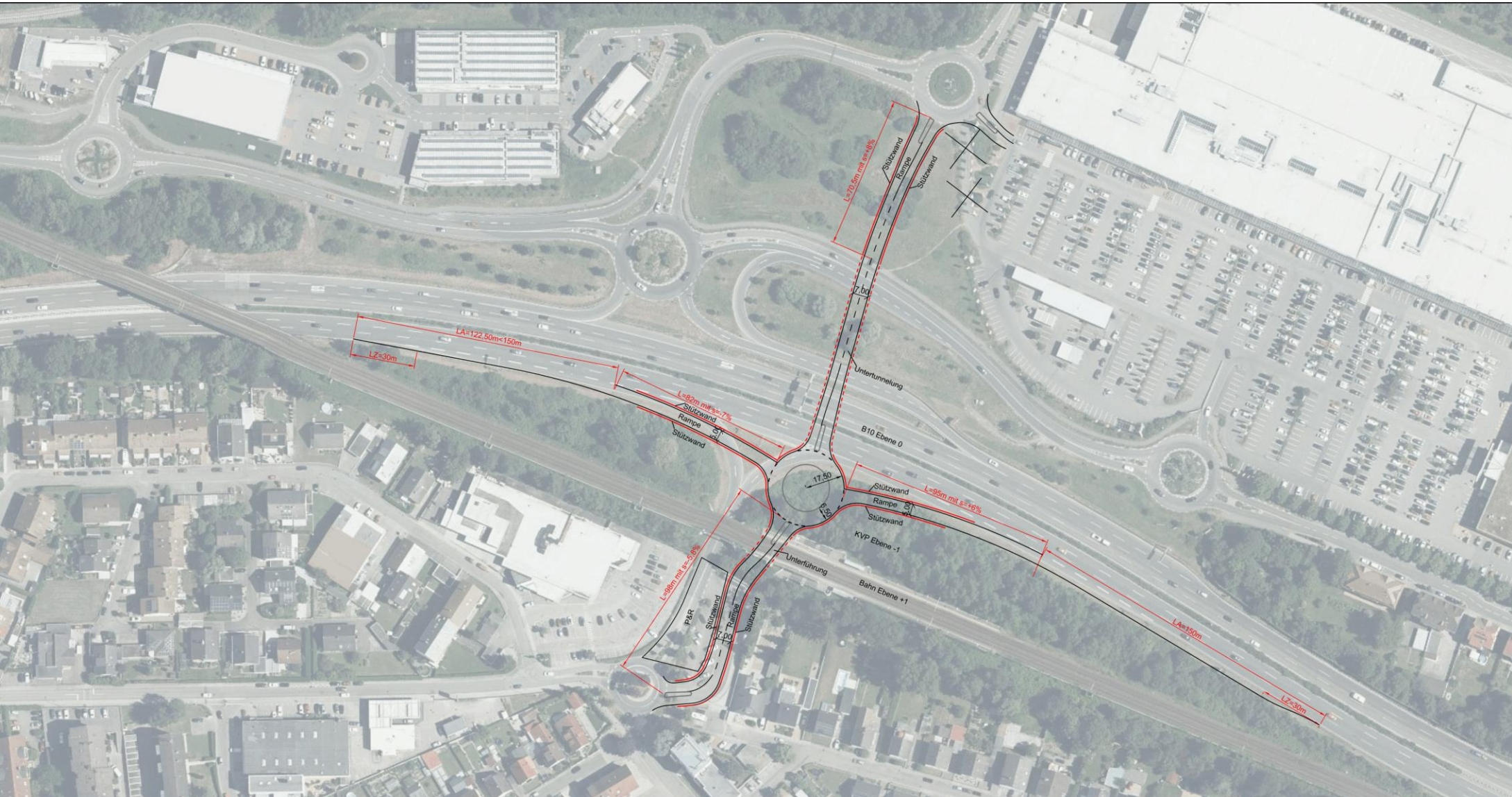
Vertiefende Betrachtung „ Vollanschluss Maximiliansau / Maximiliancenter an B 10“ - Ingenieurbüro Koehler & Leutwein  
Variante 2: Holländerrampen



<b>KOEHLER &amp; LEUTWEIN</b> Ingenieurbüro für Verkehrswesen Greschbachstraße 12 · 76229 Karlsruhe Tel. 0721-96260-0 · mail@koehlerleutwein.de		Datum	Name
		bearbeitet	07/20
<b>Stadt Wörth</b>			
<b>Ortsteil Maximiliansau</b> Vollanschluss Maximilian Center an die B 10 Holländerrampe signalisiert, Brücke über die B 10		Maßstab:	1:1000
Machbarkeitsstudie		2	
Lageplan			

# Verkehrliche Betrachtung

Vertiefende Betrachtung „Vollanschluss Maximiliansau / Maximiliancenter an B 10“ - Ingenieurbüro Koehler & Leutwein  
Variante 3: KVP



<b>KOEHLER &amp; LEUTWEIN</b> Ingenieurbüro für Verkehrswesen Geschloßbachstraße 12 · 76229 Karlsruhe Tel. 0721-96260-0 · mail@koehler-leutwein.de		Datum	Name
		bearbeitet	07/20

<b>Stadt Wörth</b>	
Ortsteil Maximiliansau Vollanschluss Maximilian Center an die B10 KVP Ebene -1 mit Untertunnelung B10	Maßstab: <b>1:1000</b>
Machbarkeitsstudie	<b>3</b>
Lageplan	

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing. Detlef Lilier  
Prokurist FIRU mbH