ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- WA1 Baugebiete mit Ordnungsziffern
- Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- MI1 Baugebiete mit Ordnungsziffern
- Sondergebiet "Stadtteilzentrum Nikheim" nach § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundflächenzahl, z. B. 0,35
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Traufhöhe als Höchstgrenze
- Bezugspunkt ist Normal NWL (NN)
- Firsthöhe als Höchstgrenze
- Bezugspunkt ist Normal NWL (NN)
- Baumasse Überbauung
- Bezugspunkt ist Normal NWL (NN)

Bauweise, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- ED Nur Hausgruppen zulässig
- ED/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED/HG Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Von Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche

Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für Gemeinbedarf
- Schule
- Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für Kinder

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche mit Geh-weg und Straßenbegrünung (bewertbare Verkehrsfläche)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgänger- und Radfahrerweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkplatzfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Zweckbestimmung Versorgung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- Zweckbestimmung Wärme, Kraft-Wärme-Kopplung
- Zweckbestimmung Wärmebestrahlung

Hauptabwasserleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Unterirdischer Abwasserkanal

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Spielplatz
- Fußballsportanlage

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- Flächen für Abgrabungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
- Anpflanzen Einzelbäume
- Erhalten Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

- 25° 30° Dachneigung (in Allgrad), unterer und oberer Grenze
- 30° Dachneigung (in Allgrad), zwingend
- max.30° Dachneigung (in Allgrad), obere Grenze
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung

- St Stellplätze
- GA Garagen
- CP Carport
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Leitungsart

- L Leitungsrecht
- F Fahrrecht

- Umgrenzung von Flächen für Verkehrsanlagen (zu Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)
- Lärmkarte: Wert 1,80m bis 2,20m
- Die Mehrbelastungen z. B. Tiefgarage, Anlieferung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 123/245 Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- Hargesch/Hargesch Grundstücksgrenzen
- Einzelstandorte, die dem Denkmalschutz unterlegen
- Catalterung
- Sondergrenzen
- Flächenmarke mit Sonderwasserabflussbereich

Stand des Katasters Nov. 2014
© Copyright
Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen Vermessungsverwaltung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I Planungsrechtliche Festsetzungen

BAUNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 1 Abs. 5 + 6 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Ausnahmen von Bestandsgrundstücken, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Garagen für Anwohnergaragen, Garagenhöfen und Stellplätzen.

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Die Photovoltaik- und die gemäß § 9 Abs. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Garnbaudachflächen, Fensterzonen und Vorgangsgeschlossen sowie die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.3 Die Photovoltaik- und Solarenergie- und Wärmepumpen sowie die Nutzungen nicht zulässig.

1.4 Die Photovoltaik- und Solarenergie- und Wärmepumpen sowie die Nutzungen nicht zulässig.

1.5 In Sondergebiet und zur Lüftung der Bewerbung dieserne Einzelhandelsbetriebe zum Einzelhandelsbetriebe von max. 1500 m² Schwerpunkt Sortiment: Lebensmittel, Drogerie, Bäckerei, Fleischerei, Getränkemarkt, Bekleidungsgeschäfte, Bücher, Bürobedarf, Spielwaren, Sport- und Freizeitausrüstungen, Geschenkartikel, Kunst und Antiquitäten, Haushaltswaren, Kosmetik, Apotheken, Sanitätsartikel, Blumen und Zoobedarf, Reinigungsmittel, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Haushaltsgroßgeräte, Elektrowaren, Uhren und Schmuck, Fahrräder, Sportartikel, Spielwaren, Bücher, Bürobedarf

BEBAUUNGSPLAN NR. 07 / 06

„ANWANDEWEG“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN KLEINER SCHÖNBUSCHALLEE, AHORNWEG, HIBISKUSWEG UND MARTIN-LUTHER-STRASSE

BEGRÜNDUNG

Stadt Aschaffenburg | Referat 7 | Stadtplanungsamt

Entwurfsstand: Satzung und Inkrafttreten | 20.10.2014

INHALTSVERZEICHNIS: Seite

I	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
I.1	Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans	5
I.2	Stadtstrukturelle Einordnung und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
II	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
II.1	Verbindliche Planungsgrundlagen	9
II.1.1	Flächennutzungsplan	9
II.1.2	Aktuelles Planungsrecht	11
II.1.3	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	12
II.2	Informelle Planungsgrundlage	13
II.2.1	Landschaftsplan	13
II.2.2	Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Wohnen in Nilkheim"	13
III	SIEDLUNGSGEOGRAPHIE UND HISTORIE DES STADTTEILS NILKHEIM	17
III.1	Allgemeines	17
III.2	Siedlungshistorie und -entwicklung	17
III.2.1	Ältere Geschichte des Stadtteils Nilkheim	17
III.2.2	Von der Jahrhundertwende bis in die 1930er Jahre	18
III.2.3	Siedlungsbau bis zum II. Weltkrieg	21
III.2.4	Siedlungsbau der Nachkriegszeit (1950er Jahre)	25
III.2.5	Städtebauliche Konzepte der 1960er Jahre und ihre Realisierung um 1970 und danach	27
III.3	Entwicklung der Siedlungsfläche, der Wohndichte und der Bevölkerung	30
IV	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BESTAND	32
IV.1	Geologie und Hydrologie	32
IV.2	Topographie und Größe	32
IV.3	Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild	32
IV.4	Verkehrserschließung	34
IV.4.1	Straßen und Wege	34
IV.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	34
IV.5	Infrastruktur	34
IV.5.1	Technische Infrastruktur	34
IV.5.2	Infrastruktur der Daseinsvorsorge	35
IV.6	Natur, Landschaft und Umwelt	36
IV.7	Eigentumsverhältnisse und Bodenrichtwerte	37
IV.8	Planungsrecht in der Umgebung	38
V	ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION UND DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	39
V.1	Planerische Konzeption	39
V.1.1	Städtebauliche Bausteine und Inhalte der Bebauungsplanung	39
V.1.1.1	Das Gesamtgebiet	39
V1.1.2	Die vier einzelnen Siedlungsabschnitte des Neubaugebiets	42
V.1.1	Fachplanerische Bausteine und Inhalte der Bebauungsplanung	50

V.1.2.1 Nachhaltigkeit und schonender Umgang mit Ressourcen 50

V.1.2.2 Entwässerung 50
V.1.2.3 Solarenergetische Optimierung 52
V.1.2.4 Wärme- und Energieversorgung 54
V.1.2.5 Arten-, Natur- und Landschaftsschutz, naturschutzrechtlicher Ausgleich und Grünordnung 55
V.1.2.6 Immissionsschutz 63
V.1.2.7 Verkehrstechnische Untersuchung 64
V.1.2.8 Parkraumerhebung Ahornweg 66

V.2 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan 67
V.2.1 Art der baulichen Nutzung 67
V.2.1.1 Allgemeine Wohngebiete 67
V.2.1.2 Mischgebiete 67
V.2.1.3 Sonderbaufläche 67
V.2.1.4 Gemeinbedarfsflächen 68
V.2.1.5 Sozialer Wohnungsbau 68
V.2.2 Maß der baulichen Nutzung 68
V.2.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden 71
V.2.4 Mindestbreite von Grundstücken 71
V.2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 71
V.2.6 Bauweise und abweichende Tiefen von Abstandsflächen 72
V.2.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 72
V.2.8 Verkehrsflächen und -erschließung 73
V.2.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung 75
V.2.10 Flächen für Abgrabungen 76
V.2.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) 76
V.2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 76
V.2.13 Grünflächen 76
V.2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 77
V.2.15 Artenschutzrechtliche Regelungen 77
V.2.16 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 78

V.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift – 81

V.4 Hinweise 82

VI PLANUNGSFOLGEN 83

VI.1 Grundstücksverhältnisse und Bodenordnung 83
VI.2 Kostengruppen 83

VII ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG [ABWÄGUNG] 83

VIII KENNDATEN DER PLANUNG 85

IX FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF 86

ANHANG

- Umweltbericht vom 24.03.2014
- Grünordnungsplan mit Bilanzierung des Eingriffs und Konzeption der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Büros Trölenberg + Vogt vom 23.04.2014
- Grünflächenkonzept der öffentlichen Flächen des Büros Trölenberg + Vogt vom 18.03.2014
- Artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros PGNU vom 12.10.2012
- Faunistische Erhebungen zum geplanten Baugebiet des Büros PGNU, Stand September 2006
- Abschätzung der Zauneidechsen-Population und des Ausgleichsflächenbedarfs des Büros Fabion GbR vom 20.12.2013
- Untersuchung zum Vorkommen von Haselmäusen des Büros Fabion GbR vom 28.02.2014
- Konzept zu Ausgleichsmaßnahmen und –flächen für betroffene Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie des Büros Fabion vom 08.05.2014
- Konzept zur Umsiedlung des gesetzlich geschützten Sandmagerrasens des Büros Fabion GbR vom 07.03.2014
- Monitoringkonzept zu den Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie des Büros Fabion GbR vom 22.01.2014
- Übersichtsplan Umlegungsgebiet Nilkheim (Kartierung einzelner Bäume, Zäune, Leitungen, Kanäle, Höhen)
- Landschaftsstrukturplanung zur Schaffung der Ökokontofläche Neurod
- Landschaftsstrukturplanung zur Schaffung des Ökokontogebietes Rosenberg vom 23.06.2014
- Umwelt- und Baugrundtechnische Stellungnahme des Bodenmechanischen Labors Gumm vom 16.08.2012
- Geotechnische Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser des Bodenmechanischen Labors Gumm vom 24.01.2013
- Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerung des Büros GMP vom 25.02.2014
- Entwässerungskonzept des Büros Unger Ingenieure vom Juni 2013
- Schallimmissionsprognose, Stand 06.02.2014
- Solar + energetische Analyse und Optimierung des Büros Dr.-Ing. Peter Goretzki vom 14.12.2012
- Energiewirtschaftliches Versorgungskonzept des Büros EGS-plan vom 28.01.2014
- Gutachterliche Stellungnahme zur Erstellung eines energiewirtschaftlichen Versorgungskonzeptes durch das Büro EGS-plan durch eine Fachanwältin für Verwaltungsrecht vom 16.01.2014
- Verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros T+T Verkehrsmanagement GmbH vom Mai 2014
- Parkraumerhebung Ahornweg vom 11.02. und 11.03.2014
- Wohnen in Aschaffenburg-Nilkheim: Städtebauliche Vertiefung des Büros „Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH" aus Dresden vom 22.06.2012

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Bereits im Wirtschaftsplan von 1957 wurde im Mainbogen in östlicher Angrenzung an die Siedlung Nilkheim ein neuer Wohnungsschwerpunkt der Stadt gesehen. Die gute Erreichbarkeit des Zentrums wie auch die Nähe des Naherholungsgebietes Park Schönbusch sowie die ebene, gleichzeitig hochwasserfreie Topografie boten hierfür geeignete Voraussetzungen. Die weitreichende Erschließung des Siedlungsgebietes auf Grundlage dieser frühen Konzeptionen begann in den 1960er Jahren und fand 2000 seinen vorläufigen Abschluss. Wichtige Eckpunkte waren dabei die zentrale Straßenerschließung in Form einer (noch nicht vollendeten) „liegenden Acht", die überwiegende Wohnnutzung in einem Großteil des Plangebietes, die Ansiedlung von Gewerbe an der Großostheimer Straße und der Ringstraße im Osten sowie die Anlage eines Stadtteilzentrums im Kern des geplanten und zu großen Teilen realisierten Siedlungskörpers. Ein ca. 27 ha großer Teilbereich um den Anwandeweg wurde in frühen Konzeptionen bereits mit einbezogen und in den Flächennutzungsplan übernommen, bislang jedoch noch nicht überplant oder bebaut.

Nachdem das Plangebiet bereits in der Fassung des Flächennutzungsplanes von 1987 als Wohnbaufläche ausgewiesen war, wurden Ende der 1990er Jahre wieder Überlegungen zu einer Überplanung des verbliebenen Freibereiches angestellt, die in der Öffentlichkeit jedoch auf ein geteiltes Echo stießen. Zur Erlangung eines belastbaren Konzeptes wurde daraufhin eine „Planungswerkstatt Nilkheim" mit rund 70 Teilnehmern ins Leben gerufen, die in mehreren Workshops 15 Grundsätze zur Siedlungsentwicklung formuliert hat.

Abb. 1: Planungswerkstatt Nilkheim: 15 Grundsätze zur Siedlungserweiterung

Im Jahr 2008 wurde der Landschaftsplan der Stadt abgeschlossen, in dem das neue Baugebiet ebenfalls seine Berücksichtigung fand.
Aufbauend auf diesen Vorbereitungen konnte 2010 schließlich ein städtebaulicher Ideenwettbewerb unter fünf externen Planungsbüros durchgeführt werden, aus dem das Dresdner Büro „Schellenberg & Bäumler Architekten GmbH" mit einem Entwurf als Sieger hervorgegangen ist, welcher die Ausbildung von drei unterschiedlichen Quartierstypen um einen zentralen Grünzug sowie eine Erweiterung des Stadtteilzentrums vorsieht. Die Entscheidung des Preisgerichtes wurde im Januar 2011 im Stadtrat bestätigt.

Aufbauend auf den Ergebnissen der „Planungswerkstatt Nilkheim" und in enger Orientierung am Siegerentwurf des Büros Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH aus Dresden, wurden inzwischen für das Bebauungsplanverfahren notwendige und begleitende Fach- und Detailplanungen sowie der Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet.

Abb.2: Fachplanungen, Gutachten und Untersuchungen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung (Auflistung der wesentlichen Bausteine)

Fachplanung / Gutachten / Untersuchung	**Bemerkungen**
Vermessung	Topographie, Leitungsverläufe, einzelne Bäume
Bodengutachten	Aussagen zu Altlasten, Munitionsfunden, Baugrund, Abstand zum Grundwasser und Versickerungsfähigkeit
Städtebauliche Vertiefung – typisierende Ausschnitte für einzelne Quartiere	Städtebaulicher Entwurf als Grundgerüst für den Bebauungsplan
Entwässerungsplanung (Ebene Städtebau)	RW-Versickerungskonzept und -versuche; Prüfung der Machbarkeit + Sinnhaftigkeit eines „Sees" in Kombination mit RW-Versickerung
Solare + energetische Optimierung	Solare und energetische Analyse des Bebauungskonzepts und Optimierungsvorschläge
Energiewirtschaftliches Versorgungskonzept	Energieversorgung im Plangebiet – bedarfsgerecht, umweltfreundlich, wirtschaftlich
Immissionsschutz	Prognose der zu erwartenden Lärmimmissionswerte im Plangebiet
Verkehrstechnische Untersuchung der äußeren Erschließung	Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmengen, Leistungsfähigkeitsberechnung
Artenschutzrechtliche Untersuchung	Notwendigkeit von internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für im Gebiet vorkommende streng geschützte Arten (Grünspecht, Gartenrotschwanz, Wendehals, Zauneidechse, Fledermaus)
Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	Interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff in Schutzgüter und Biotope
Grünordnungsplanung	Zusammenführung aller naturschutzfachlich und umweltplanerisch relevanten Aspekte, grünordnerischer Entwurf für die öffentlichen Freiflächen im Plangebiet, Erstellung des Umweltberichts
Bebauungsplanentwurf	Integration aller fachgutachterlichen Ergebnisse unter Beachtung der städtebaulichen Konzeption; Ausarbeitung eines vollständigen „Rechtsplans" mit Festsetzungsvorschlägen

1.2 Stadtstrukturelle Einordnung und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

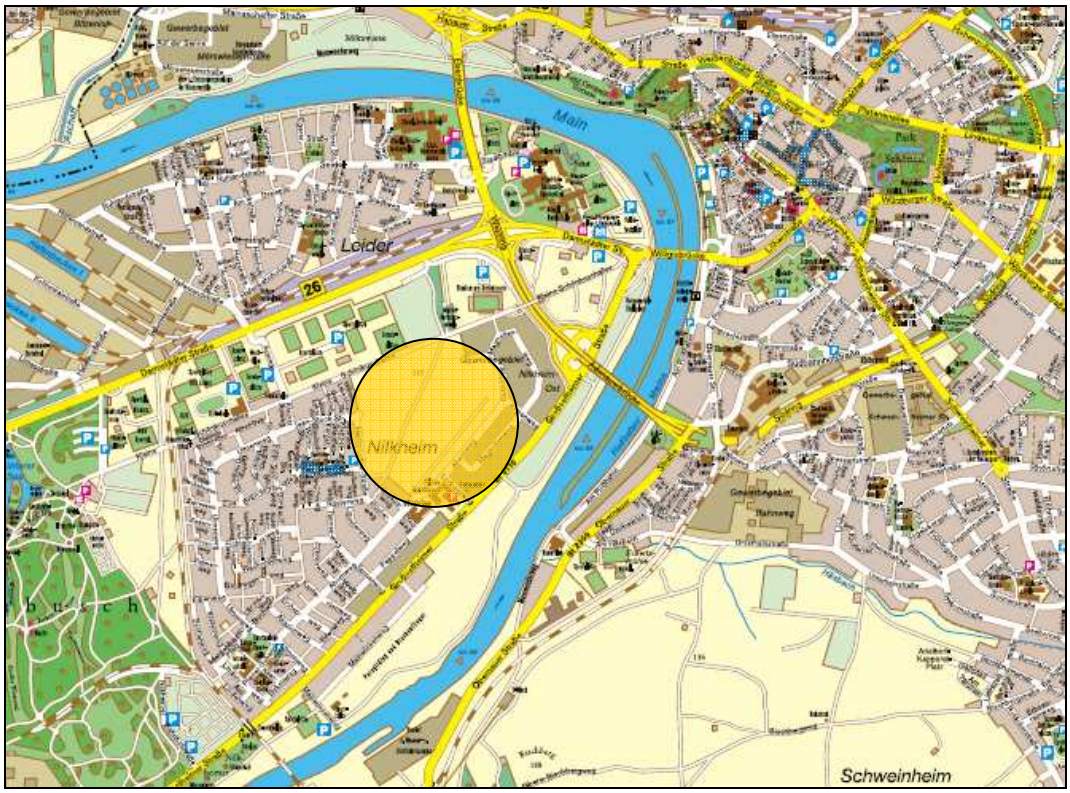
Das Bebauungsplangebiet Nr. 07/06 befindet sich im östlichen Teil des Stadtteils Nilkheim. Es hat eine Größe von rund 27ha und wird begrenzt von der Kleinen Schönbuschallee im Norden, dem Ahornweg im Osten und Südosten sowie dem Hibiskusweg, dem Rüsterweg, der Martin-Luther-Straße und dem Geschwister-Scholl-Platz im Westen.

Stadtstrukturell zeigt sich das Gebiet als große unbebaute Freifläche inmitten einer ansonsten baulich geprägten Umgebung innerhalb des Mainknies – es wird eingerahmt von Wohngebieten, Sportanlagen und einem Gewerbegebiet.
Die Entfernung zum Stadtzentrum (Herstallturm) beträgt knapp 2km (Luftlinie).

Abb.3+4: Das Plangebiet und seine Einbettung in den Stadt- und Landschaftsraum im Luftbild (oben von Osten, unten von Westen); Fotos: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet an seinen Rändern: Martin-Luther-Straße und Ahornweg sind Teil der Nilkheimer Haupterschließung in Form der „liegenden Acht" und jeweils nur einseitig bebaut. Das zur Vervollständigung dieser „liegenden Acht" bisher fehlende Verbindungsstück zwischen Jean-Stock-Straße und Ahornweg ist im Untergrund durch den Verlauf eines Hauptsammelkanals vorgezeichnet. Die Kleine Schönbuschallee dient ausschließlich dem nicht motorisierten Verkehr, gleiches gilt für den Mittleren Anwandeweg, der das Gebiet als einzige asphaltierte Wegeführung diagonal durchquert und erhebliche Bedeutung für Fußgänger und Radfahrer hat.

Abb.5: Lage des Plangebiets [Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab]



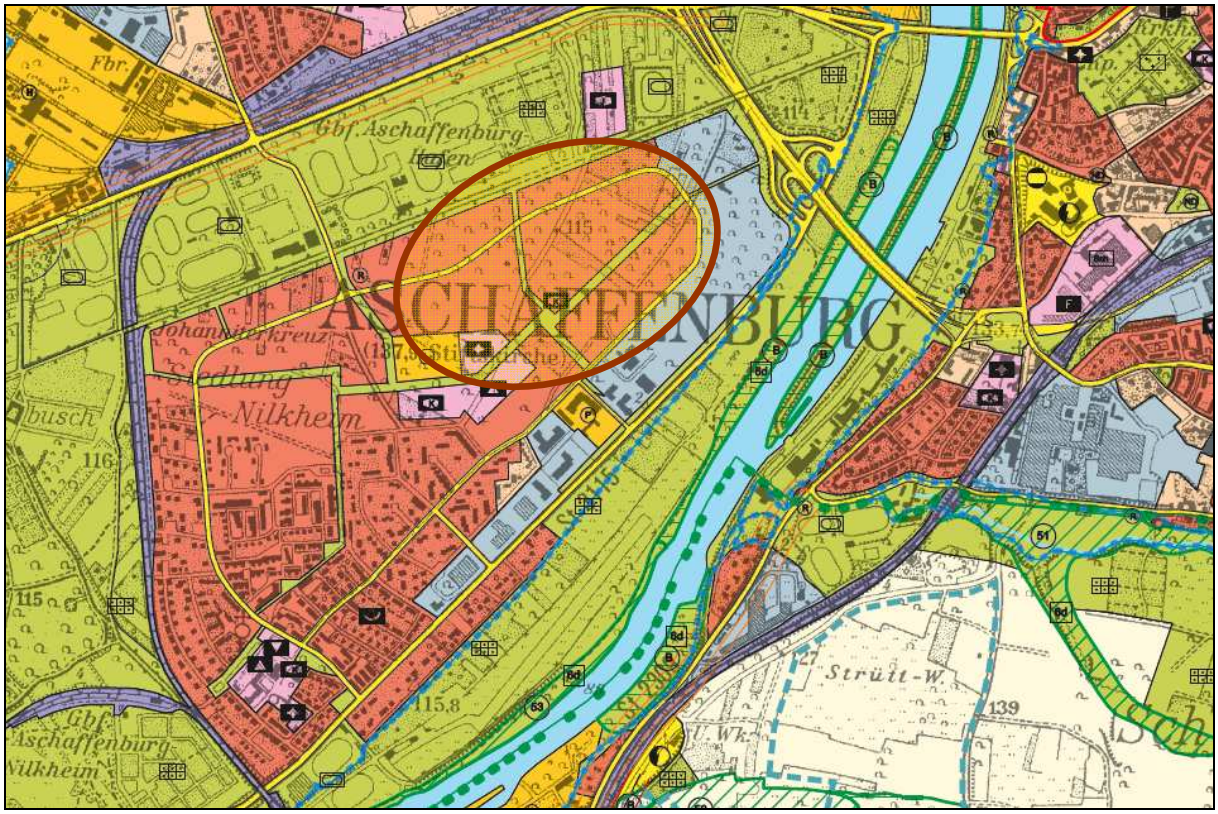
II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

II.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche" dar.
Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein und ist aus diesem entwickelt. Die Mischgebietsfläche im Osten des Bebauungsplangebiets nimmt lediglich einen geringen Teil des Plangebiets ein und geht quasi in der Ausweisung der restlichen Baugebiete als „Allgemeines Wohngebiet" auf.

Abb.6: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan



Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde u.a. eine Wohnbauflächenbedarfsprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Im Ergebnis ist mit einem Bedarf von gut 4000 neuen Wohnungen in der Stadt Aschaffenburg bis zum Jahr 2030 zu rechnen – das entspricht einem Brutto-Wohnbauflächenbedarf von insgesamt ca. 87 Hektar, wovon nach Abzug der marktverfügbaren Baulandreserven und unter Berücksichtigung flankierend erforderlicher Gemeinbedarfsflächen knapp 53 Hektar bleiben. Der Wohnungsbaustandort deckt davon perspektivisch knapp die Hälfte ab.

Abb.7: Wohnbauflächenbedarfsprognose 2030

FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IN ASCHAFFENBURG:

WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE 2030*

Basis:
Einwohnerprognose „Szenario B" – Bevölkerungszunahme um 1,2%

Wohnungszusatzbedarf 2030	4.029 WE
Wohnbauflächenbedarf 2030 insgesamt	87,4 ha
- Marktverfügbare Baulandreserven	- 45,2 ha
= Zu berücksichtigender Wohnbauflächenbedarf	= 42,2 ha
+ Zuzüglich Gemeinbedarfsflächen	+ 10,6 ha
WOHNBAUFLÄCHENBEDARF 2030 **[IN BAULEITPLANUNG ABZUBILDEN]**	**= 52,8 ha**

** GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH:*
Wohnungsbedarfs- und Wohnbauflächenprognose Aschaffenburg; Ludwigsburg, Dez. 2011

II.1.2 Aktuelles Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Stadtteils Nilkheim, zum allergrößten Teil liegt es im „planerischen Außenbereich" im Sinne des § 35 Baugesetzbuch. Insoweit bestehen keine Baurechte für eine wohnbauliche Nutzung, die Schaffung von Baurecht erfordert die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

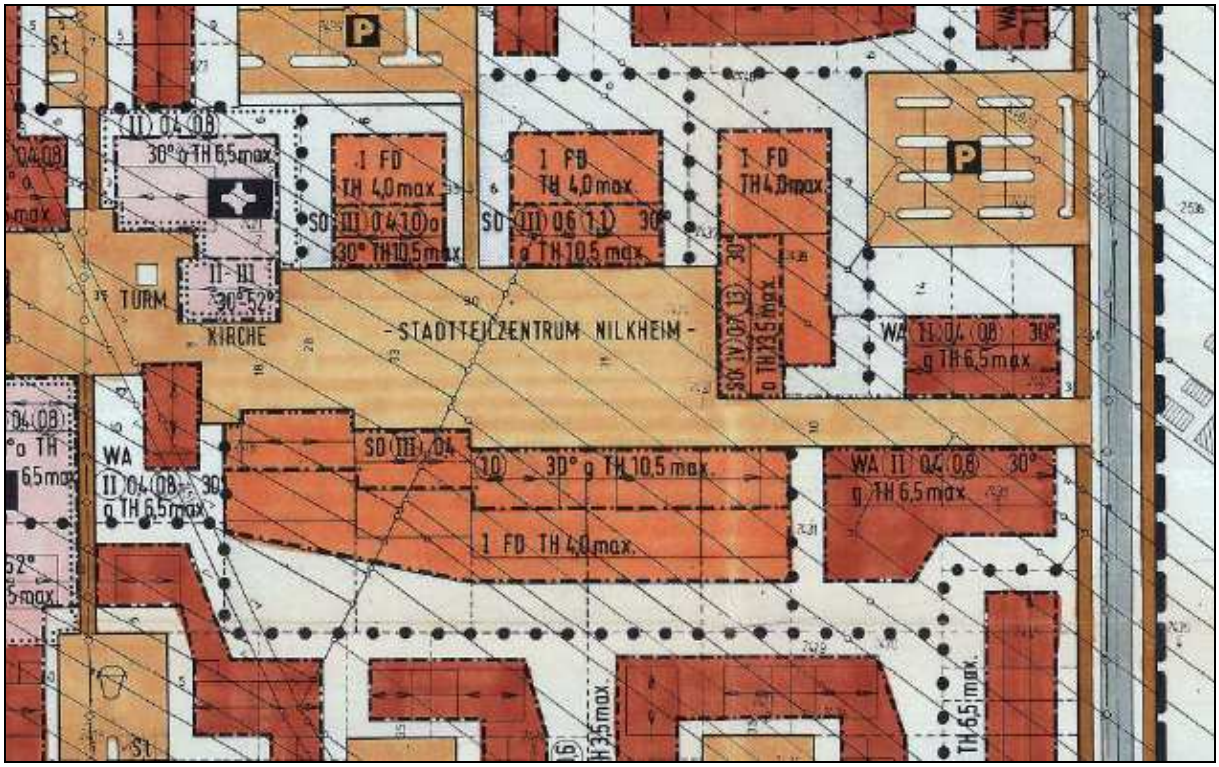
Zwischen Jean-Stock-Straße und Ahornweg quert ein Abwasserkanal das Plangebiet; dessen Leitungskorridor ist durch den Bebauungsplan Nr. 7/4 vom 29.02.1992 planungsrechtlich gesichert.

Ansonsten ist lediglich der kleine Teilbereich des Plangebiets zwischen Martin-Luther-Straße und Geschwister-Scholl-Platz bereits durch den Bebauungsplan Nr. 8/6 für das Gebiet zwischen Kleiner Schönbuschallee, östlicher Grenze, Rüsterweg, Fichtenweg, Ulmenweg, Zypressenweg und Hafenbahn vom 01.03.1986 überplant.
Festgesetzt sind hier eine Teilfläche der Bebauung am „Geschwister-Scholl-Platz" als „Sondergebiet Stadtteilzentrum Nilkheim" nach § 11 Abs.2 BauNVO, ein Parkplatz sowie ein Baufeld für ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung.

Für den zum „Stadtteilzentrum" gehörenden Teil des Sondergebiets ist im derzeit geltenden Bebauungsplan 8/6 neben einer I bis IV geschossigen Bebauung bei einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,3 Folgendes verankert:
„Im Stadtteilzentrum sollen Läden zur Versorgung des Stadtteils Nilkheim mit Waren des täglichen Bedarfs sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung entstehen. Zulässig sind:

1. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
2. *Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1000qm im Erdgeschoss*
3. *Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
4. *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
5. *Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke*
6. *Wohnungen"*

Abb.8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8/6 für den Teilbereich westlich der Martin-Luther-Straße



II.I.3 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, Wohnungsbedarfs- und Wohnbauflächenprognose (vgl. auch unter II.I.I):
Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg aus dem Jahr 1987 und auch im Vorentwurf eines neuen FNP ist die Wohnbaufläche zur Siedlungserweiterung Nilkheim enthalten und als Wohnbaufläche dargestellt. Auch der Landschaftsplan, der bereits im Jahr 2008 im Vorgriff und in Vorbereitung auf und für den neuen Flächennutzungsplan beschlossen wurde, stuft die Siedlungserweiterung Nilkheim als „Bauflächenpotential" ein. Der Bebauungsplan „Anwandeweg" ist also gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein inhaltlicher Baustein der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist u.a. die „Wohnungsbedarfs- und Wohnbauflächenprognose" (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH: Wohnungsbedarfs- und Wohnbauflächenprognose Aschaffenburg; Ludwigsburg 2011). In diesem Gutachten wird ein Zusatzbedarf von über 4000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt, was einem in der Bauleitplanung abzubildenden Wohnbauflächenbedarf von über 50ha entspräche. Dabei wird im zu Grunde gelegten, vorsichtig optimistischen Szenario zur Bevölkerungsentwicklung von einer leichten Zunahme der Bevölkerung Aschaffenburgs bis zum Jahr 2030 um 1,2% ausgegangen.
Nun ist der Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland nur untergeordnet auf die Bevölkerungszunahme zurück zu führen, sondern er begründet sich hauptsächlich durch die ungebrochene Zunahme der Zahl der Haushalte (Tendenz zur Singularisierung, Sinken der Belegungsdichte bis zum Jahr 2030 von 1,95 auf 1,79 Personen je Haushalt) und die damit untrennbar verbundene Zunahme der Wohnfläche pro Kopf.
Selbst unter Annahme eines Bevölkerungsrückgangs um 2,2% bis zum Jahr 2030 bestünde trotzdem noch ein Wohnungszusatzbedarf von über 2600 Wohneinheiten, der auch durch das Neubaugebiet Nilkheim-Anwandeweg allein nicht gedeckt werden kann.

Alternative Planungsmöglichkeiten:
Es stehen in der Stadt Aschaffenburg leider keine halbwegs vergleichbar geeigneten Flächen zur Verfügung, die alternativ zum Plangebiet „Anwandeweg" für die Neuausweisung eines Wohngebiets heranzuziehen wären. Nach dem Flächennutzungsplan in seiner geltenden wie auch in seiner neuen Vorentwurfsfassung könnte theoretisch noch auf Gebiete in Damm (Reischberg, Beine) oder am „Kühruhgraben" zurückgegriffen werden. Diese Gebiete sind natur- und artenschutzrechtlich aber mindestens genauso sensibel oder sogar noch empfindlicher (vgl. Landschaftsplan), im Unterschied zur Siedlungserweiterung Nilkheim wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans daher auch eine teilweise Rücknahme der Wohnbauflächenausweisung vorgeschlagen und diskutiert.
Eine im Landschaftsplan allgemein für eine Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle vorgeschlagene Alternative für die Siedlungsflächenentwicklung befindet sich am Siedlungsrand des Stadtteils Strietwald. Diese Fläche kann für das Plangebiet „Anwandeweg" allerdings nicht annähernd als Ersatz angesehen werden. Auch ist die begrenzte Fläche im Strietwald stadtplanerisch weniger geeignet als das Plangebiet „Anwandeweg", das aufgrund seiner siedlungsstrukturellen Einordnung in teilerschlossener, integrierter innenstadtnaher Lage und auch aufgrund seiner ausführlichsten planerischen Vorbereitung mit umfassender Würdigung verschiedenster (insbesondere auch natur- und artenschutzrechtlicher) Belange für die Ausweisung eines Wohnbaugebiets sehr gut geeignet ist.
Auch die ergriffenen Maßnahmen zur Innenentwicklung, z.B. durch Nachverdichtungen im bereits bebauten Siedlungskörper, reichen nicht, um auf das Baugebiet „Anwandeweg" verzichten zu können. So sind in der jüngeren Vergangenheit erhebliche Anstrengungen zur Schaffung von Wohnraum im bereits besiedelten Stadtgebiet unternommen worden: Bei allen Schwierigkeiten, die z.B. Neuordnungen und Nachverdichtungen im baulichen Bestand mit sich bringen, konnte ein großer Teil der Wohnungsnachfrage gerade in solchen Gebieten befriedigt werden.
Es seien hier genannt in erster Linie die gelungene (teils noch laufende) Konversion der ehemaligen Kasernengebiete im „Rosensee" und in den „Spessartgärten", aber auch eine Reihe weiterer, teils kleinerer Bebauungspläne im Bereich Breslauer Straße, Sodener Straße, Unterhainstraße, Lindenweg, Theresienstraße / Merlostraße oder Schulstraße / Antoniusstraße. Derzeit laufen zudem Bebauungsplanverfahren im Bereich Beckerstraße (Gelände um die ehemalige Jugendherberge) und zwischen Rhön- und Hockstraße („Spessart-Manor"), die allerdings eine vergleichsweise geringe Entlastung für den Wohnungsmarkt bringen und im letztgenannten Gebiet „Spessart Manor" nur zu einem untergeordneten Teil für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen werden.
Dazu kommen Sanierungen, Nutzungsänderungen und Baulückenschlüsse im Stadtgebiet, die in der Summe aber ebenfalls nicht zu einer entscheidenden Entlastung der Nachfrage nach Wohnbauland führen.

Über die beschriebenen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung hinaus stellt das Bebauungsplangebiet „Anwandeweg" den Wohnungsbauschwerpunkt für die Stadt Aschaffenburg für die nächsten ca. 5 bis 20 Jahre dar. Auf einer Gesamtfläche von ca. 27 ha, davon gut die Hälfte Baugebietsfläche, können rund 750 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Geschosswohnungsbau entstehen.
Insgesamt muss man konstatieren, dass es keine vergleichbare oder gar günstigere Alternative für das Plangebiet „Anwandeweg" gibt. Unter Berücksichtigung der Abwägung einer Vielzahl unterschiedlichster öffentlicher und privater Belange verdichtete sich die Planung auf den vorliegenden Bebauungsplan.

II.2 Informelle Planungsgrundlagen

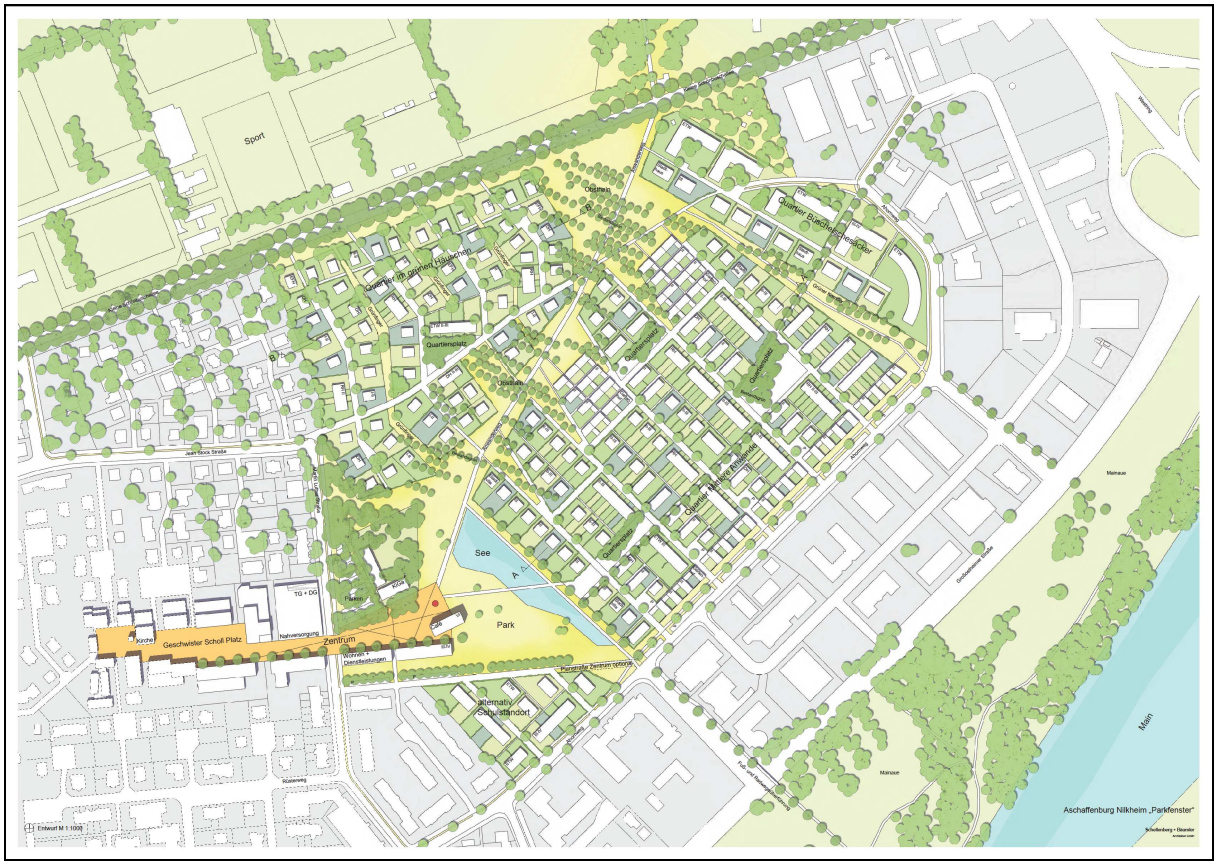
II.2.1 Landschaftsplan

Der geltende Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg, der für die Aufstellung eines Bebauungsplans keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das Plangebiet als „Bauflächenpotential" auf bestehendem Grünland mit Streuobstbeständen, landwirtschaftliche Flächen und kleingärtnerisch genutzten Grundstücken dar. Im Gebiet finden sich wertvolle Einzelbäume und Gehölzgruppen. Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als zwar wertvoller, aber isolierter und vielfältig beeinträchtigter innerstädtischer Lebensraum eingestuft. Der größte Teil des Plangebiets wird hinsichtlich des „Umweltrisikos" als „mäßig empfindlich" (Obstwiesen) und im Randbereich als „gering empfindlich" (Brachen, Kleingärten) eingestuft.

II.2.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Wohnen in Nilkheim"

Auf Grundlage dieser Vorbereitungen konnte 2010 schließlich ein städtebaulicher Ideenwettbewerb unter fünf externen Planungsbüros durchgeführt werden, aus dem das Dresdner Büro „Schellenberg & Bäumler Architekten GmbH" mit einem Entwurf als Sieger hervorgegangen ist, welcher die Ausbildung von drei unterschiedlichen Quartierstypen um einen zentralen Grünzug sowie eine Erweiterung des Stadtteilzentrums vorsieht. Die Entscheidung des Preisgerichtes wurde im Januar 2011 im Stadtrat bestätigt.

Abb.9: Städtebaulicher Ideenwettbewerb: Siegerentwurf des Büros „Schellenberg & Bäumler Architekten GmbH"



Der Siegerentwurf nutzt die das Erscheinungsbild des Entwurfgebietes prägenden ausgedehnten Streuobstwiesen als gestalterische Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung Nilkheims und integriert diese „identitätsprägend" in den Entwurf. Entlang des Mittleren Anwandeweges entwickelt sich ein in seiner Breite variierender, zusammenhängend erlebbarer Freiraum mit Bestandsgehölzen, der im Norden an die Kleine Schönbuschallee und über eine grüne Fuge an den Main angebunden werden soll. Im Bereich des bestehenden Zentrums am Geschwister-Scholl-Platz im Süden weitet sich der Freiraum auf zum Stadtteilpark mit Wasserfläche. Der neue Park und das in Richtung Park erweiterte Stadtteilzentrum bilden gemeinsam die zukünftige neue Mitte Nilkheims. Ergänzende Nahversorgungs- und

Wohnbauflächen, öffentliche, soziale und kulturelle Angebote, wie ein Kindergarten und bei Bedarf eine Schule, sowie die übergeordnete Anbindung an die Mainauen, stärken und beleben die Mittelpunktsfunktion.
Drei Quartiere zum Wohnen werden behutsam in das Planungsgebiet eingebettet und von Bestandsgehölzen gesäumt. Jedes Quartier hat unmittelbaren Zugang zum übergeordneten Freiraum und weist entsprechend seiner Lage unterschiedliche Gestaltungsmerkmale hinsichtlich Straßenraum, Bebauung und Freiraum auf. Ortstypische Namen „Im grünen Häuschen", „Büschelschesäcker" und „Mittlere Anwande" geben den im Erscheinungsbild abwechslungsreichen Quartieren jeweils einen eigenen Namen und wirken adressbildend.

Abb. 10: Struktur des Baugebiets und Einfügung in den Siedlungsraum

Abb. 11: Der Bebauungsentwurf in der Vogelperspektive

Abb. 12: Mögliches Bebauungsmuster

Abb. 13: Grünsystem

Abb. 14: Erschließungssystem

Abb. 15: Simulation – Blick von der Erweiterung des Stadtteilzentrums nach Osten über den Park zu den Wohnhäusern

Abb. 16: Simulation – Blick zu den Wohngebäuden beidseits der Freiraumverbindung am Mittleren Anwandeweg

III SIEDLUNGSGEOGRAPHIE UND HISTORIE DES STADTTEILS NILKHEIM

III.1 Allgemeines

Der Stadtteil Nilkheim liegt am linken Mainufer oberhalb der Aschaffenburger Innenstadt. Seine Entwicklung verlief über Jahrhunderte hindurch keineswegs kontinuierlich (s. Abschnitt III.2). Entsprechend diffizil ist die Abgrenzung eines „Gemarkungsgebietes" im herkömmlichen Sinn, denn der Bereich östlich des Parks Schönbusch gehört geschichtlich und katastertechnisch eigentlich zur Gemarkung des benachbarten Stadtteils Leider. Indes wird allenthalben die Bundesstraße 26 als faktische Trennungslinie zwischen den Stadtteilen Nilkheim und Leider angesehen.

Zudem wechselte in der Gebietsreform der 1970er Jahre mit dem Bereich um die „Welzbachsiedlung" ein Teil des historischen Nilkheimer Gemarkungsgebiets, der östlich der B 469 lag, von Großostheim zur Stadt Aschaffenburg.

Nilkheim kann unter siedlungsgeographischen Gesichtspunkten aktuell in vier Bereiche eingeteilt werden:

- Das Gewerbegebiet Nilkheim-West mit Industrieunternehmen wie der Linde AG (Fördertechnik), Takata-Petri-AG (Airbags) und einer Reihe mittelständischer Gewerbebetriebe
- Der Landschaftsgarten Schönbusch und der Nilkheimer Park
- Die knapp 6000 Einwohner zählenden Wohngebiete des Stadtteils Nilkheim mit dem östlich daran anschließenden Gewerbegebiet Nilkheim-Ost
- Der Bereich zwischen den beiden Schönbuschalleen mit Sport- und Tennisplätzen sowie dem Stadion am Schönbusch.

III.2 Siedlungshistorie und -entwicklung

Ausgehend vom Standort ehemaliger Obdachlosenunterkünfte hat sich der Stadtteil Nilkheim in nordöstlicher Richtung bis hin zur Kleinen Schönbuschallee und zur Ringstraße entwickelt. Das verbliebene Plangebiet ist bereits auf drei Seiten von Wohn- und Gewerbegebieten umschlossen.

III.2.1 Ältere Geschichte des Stadtteils Nilkheim

Als Aschaffenburger Stadtteil besteht Nilkheim erst seit etwa 80 Jahren. Bis in die Neuzeit gab es allerdings im Bereich des „Nilkheimer Hofes" schon einmal einen Ort Namens Nilkheim. Er ist im Bereich eines kleineren Römerlagers entstanden; der Limes zog durch das Gebiet.
Als gesichert gilt, dass bereits im Jahr 711, wohl an Stelle der heutigen Kilianskapelle, ein dem Heiligen Dionysius geweihtes Gotteshaus vorhanden war.
Bereits um 982/983 kamen Aschaffenburg und sein rechtsmainisches Stadtgebiet zum Erzstift Mainz. Nilkheim wurde hingegen erst 1278 zusammen mit Leider und 13 weiteren Gemeinden des südöstlichen Bachgaus von der Grafschaft Hanau erworben.
Um 1552 unter Albrecht von Brandenburg-Kulmbach bewirkten die starken Zerstörungen durch den Dreißigjährigen Krieg den Untergang des Dorfes Nilkheim. Seine Feldflur wurde großenteils zur Gemarkung Großostheim gezogen und als Hubenland von dort aus verwaltet. Allein das Kurfürstliche Hofgut mit der Kapelle und dem Nilkheimer Wäldchen blieb von dem ehemaligen Dorf übrig. Gegen Ende der Kurmainzer Zeit gehörte der Nilkheimer Hof zu den Gütern der Erzstiftischen Hofkammer und wurde in Erbpacht bewirtschaftet.

Der vorletzte Mainzer Erzbischof und Kurfürst, Friedrich Carl Joseph von Erthal (1774 - 1802), begann ab 1775 mit der Anlage des Nilkheimer Wäldchens als Landschaftsgarten. In diesem „Schönbusch" genannten Park ließ er das Schlösschen und andere Park- und Staffagebauten errichten, künstliche Seen ausheben und Hügel aufschütten. Der Nilkheimer Hof wurde indes zu einem Ökonomiehof und landwirtschaftlichen Mustergut ausgebaut. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts erwarb ihn Karl Freiherr von Mergenbaum und ließ in Anlehnung an den Schönbusch, jedoch in Kleinformat, einen ähnlich parkartigen Garten anlegen – den heutigen Nilkheimer Park.

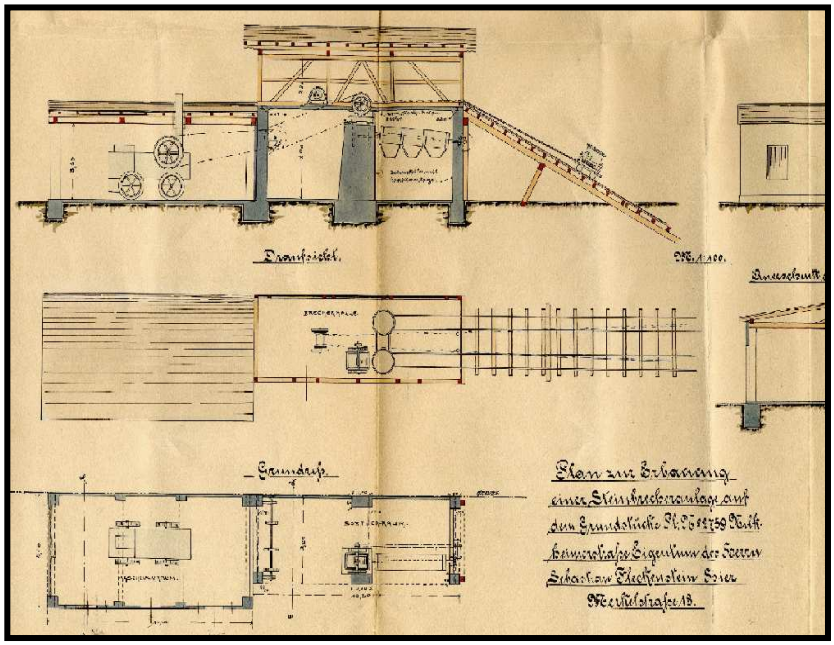
III.2.2 Von der Jahrhundertwende bis in die 1930er Jahre

Die Entwicklung des heutigen Stadtteils Nilkheim ist nur zu einem sehr kleinen Teil vom historischen Nilkheim ausgegangen, dessen Stelle gewissermaßen der Nilkheimer Hof vertritt. Vielmehr haben sich zu Beginn des vorigen Jahrhunderts über einen längeren Zeitraum an mehreren Stellen im Stadtteil aus bestimmten Beweggründen Kristallisationspunkte gebildet, die im Folgenden in landwirtschaftliche, gewerblich-infrastrukturelle und wohnungswirtschaftliche eingeteilt werden:

Landwirtschaft
Die bauliche Entwicklung wurde hier von den Erfordernissen der Landwirtschaft und des Gartenbaus bestimmt: Der Nilkheimer Hof zählte Mitte des 19. Jh. etwa 30 Bewohner; zum 01.10.1960 hatte der Nilkheimer Hof 207 Einwohner. Der nicht mehr vorhandene Jägerhof hatte wie der Nilkheimer Hof eigene Landarbeiterhäuser und im Schönbusch gab es Gärtnerwohnungen.
In den 1930er Jahren gaben diese Gutshöfe Anknüpfungspunkte für eine Art Siedlungsentwicklung, die den damals gängigen Vorstellungen von einer „Gärtnersiedlung" oder „Landwirtschaftlichen Siedlung" nahe kam. An der Großostheimer Straße entstanden, damals allerdings noch auf Großostheimer Gemarkung und fernab jeglicher Versorgungsleitungen, eine Gärtnerei und eine Baumschule. Auch einige bewohnte Anwesen an der Kreisstraße AB 16 - dem „Langen Handtuch" – und am Welzbach verdanken ihren Ursprung diesem Siedlungstyp.
Hierzu gehören auch eine 1937 von der Stadt Aschaffenburg am Nilkheimer Hof errichtete Schweinemästerei und eine geplante, mit Mainwasser zu speisende größere Feldberegnungsanlage.
All diese Betriebe sollten nach den Prinzipien der nationalsozialistischen Zwangswirtschaft zu einer vom Ausland unabhängigen Versorgung mit Fleisch und frischem Gemüse beitragen. Der für eine intensive Gartennutzung zu magere Ackerboden hemmte aber von Anfang an diese Art Siedlungsentwicklung.

Technische Infrastruktur und Industrie
Eine weitere Wurzel der Nilkheimer Siedlungsentwicklung liegt im Ausbau der technischen Infrastruktur zu Beginn des 20. Jh. und im damit zusammenhängenden Bau von Betriebswohnungen. Bereits kurz nach der Jahrhundertwende waren im Mainbogen ein Städtisches Elektrizitätswerk (Ruhlandstraße, 1907), das städtische Wasserwerk am Niedernberger Weg (1909) und die Bachgau- und Hafenbahn mit der Nilkheimer Eisenbahnbrücke und dem Haltepunkt Schönbusch (1911) entstanden.
Mit der Eröffnung des neuen Staatshafens Leider im Jahr 1921 und mit dem Anschluss des Wasserwerks an das Hochspannungsnetz der RWE im Jahr 1924 hat sich diese Entwicklung nach dem 1. Weltkrieg fortgesetzt. Anknüpfend an diese Strukturen entwickelte die Stadt Aschaffenburg Pläne für drei große „Industriegelände":
Ein „Industriegelände A" zwischen der Bahnlinie, der damaligen Gemarkungsgrenze zu Großostheim und dem Main, ein „Industriegelände B" zwischen der AB 16, der Bachgaubahn, dem Schönbusch und der Gemarkungsgrenze zu Stockstadt, und ein „Industriegelände C" östlich der Hafenbahn.

Abb.17: Der erste Betrieb im Bereich der Nilkheimer Siedlung:
Im Bereich des heutigen Kindergartens St. Kilian wurde um 1905 ein Asphalt- und Betonwerk errichtet.

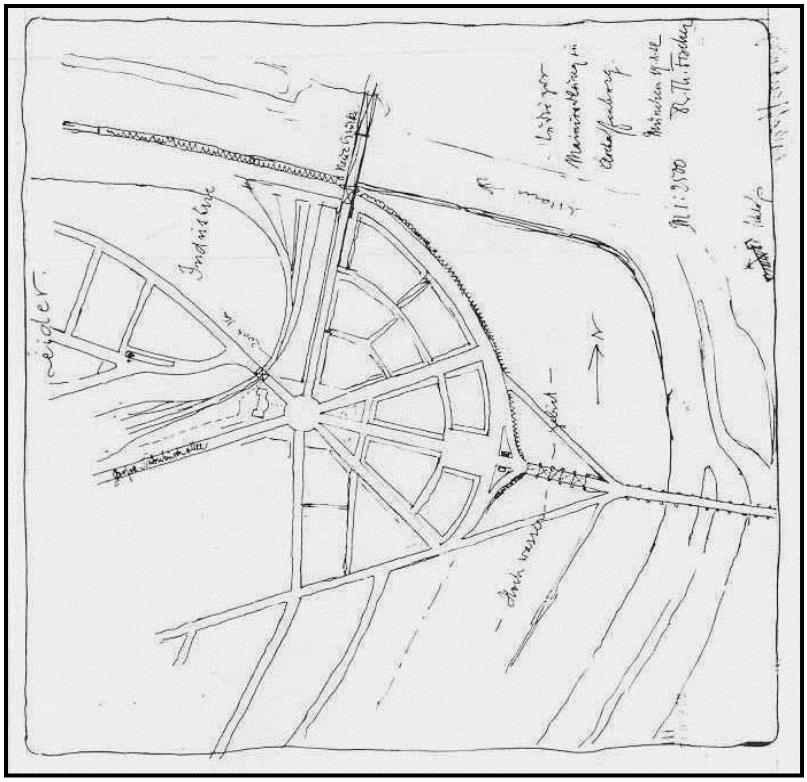


Die erste größere Industrieansiedlung begann etwa 1922 am Wasserwerk mit den Seibertwerken, die ein eigenes Industriegleis erhielten, und 1924 mit einem diesen Gleisanschluss nutzenden Koks- und Schlackensteinwerk. Diese Betriebe hatten von Beginn an Werkswohnungen. Auch das um diese Zeit entstandene Staatliche Wohnhaus für Zollbeamte im Kleinen Auweg war in Verbindung mit dem nahen Hafen als Betriebswohnung vorgesehen.

Ansätze zu einer Wohnsiedlung

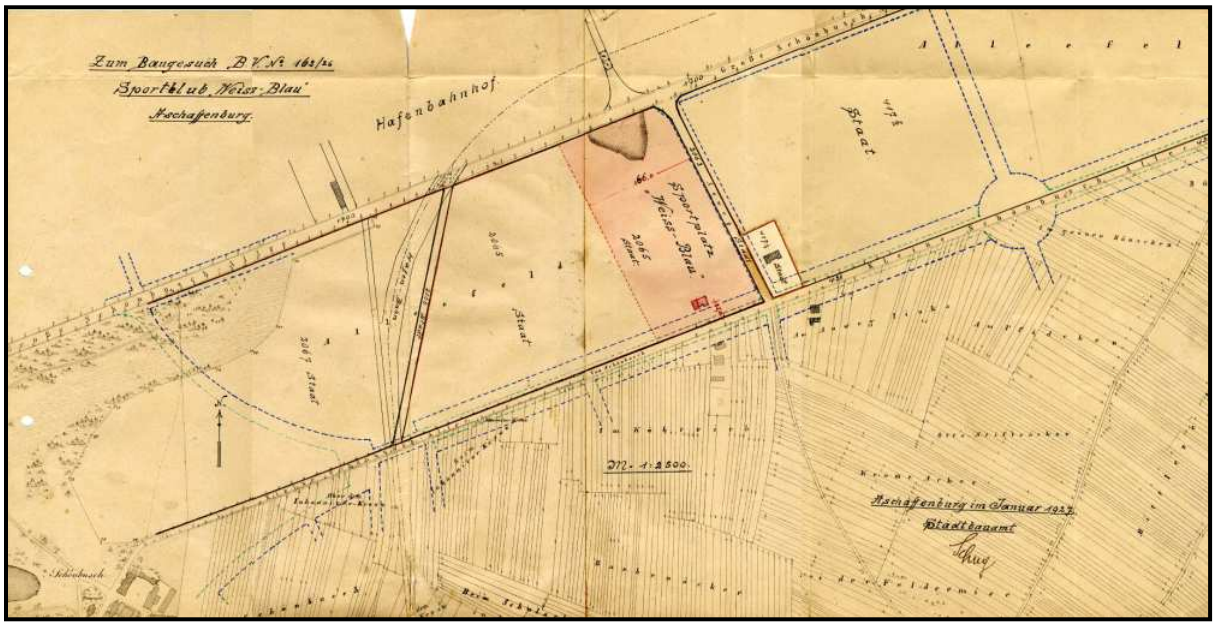
Erste Entwürfe des Städtischen Bauamts für eine Wohnsiedlung entlang der Kleinen Schönbuschallee datieren aus den frühen 1920er Jahren. An der Konzeption und der Umsetzung des Baulinienentwurfes war der damals im Auftrag der Stadt tätige, prominente Städtebauprofessor Dr. h. c. Theodor Fischer beteiligt.

Abb.18: Generalbaulinienplan Aschaffenburg; Theodor Fischer: - Studie zur Mainsiedlung in Aschaffenburg 1: 2500, Tusche auf Transparent, München, 19.10.1922. Archiviert in der Technischen Universität München, Planschrank 26/2 Signatur 256/001



Der im Original nach Westen ausgerichtete Plan ist hier genordet. In Th. Fischers Studie übernimmt die Kleine Schönbuschallee die Funktion einer Haupterschließungsstraße. Von Ihr zweigen nach Süden drei Erschließungsstraßen in Richtung auf das Plangebiet ab.

Abb. 19: Baulinienentwurf von 1927 für eine geplante Bebauung beiderseits der Kleinen Schönbuschallee mit Anschlussstellen für Nebenstraßen



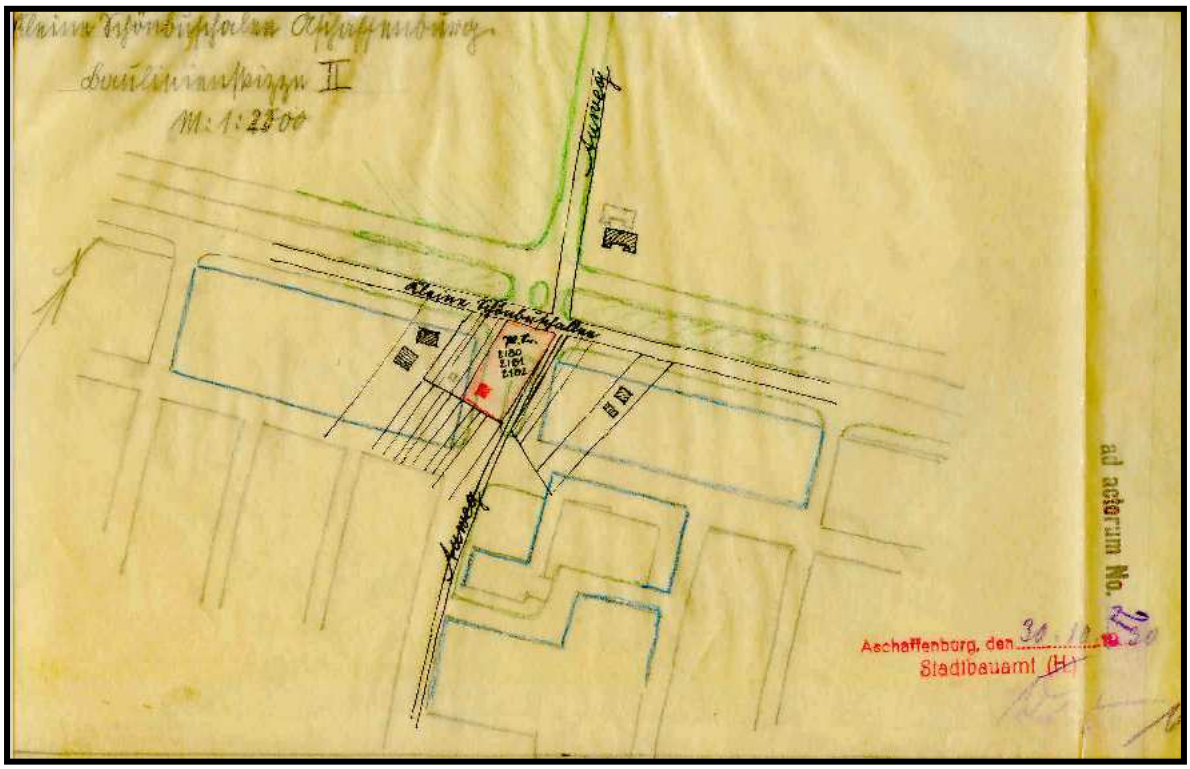
Um die Funktion einer Haupterschließungsstraße zu übernehmen, sollte die Kleine Schönbuschallee zu einer „Parkstraße" verdoppelt und verbreitert werden. Damit sollte „eines der schönsten Stadtgebiete" Aschaffenburgs, gewissermaßen ein Aschaffenburger Westend, an die Mainbrücke und die Darmstädter Straße angebunden werden.

Im Zentrum dieses neuen Stadtgebietes, an der Kreuzung Auweg / Kleine Schönbuschallee, war ein größerer Platz mit Kirche vorgesehen (siehe folgende Abbildung). Diese Entwürfe sind zwar nie zu rechtsverbindlichen Baulinienplänen weiterentwickelt worden, in der Zeit zwischen den Weltkriegen und in der unmittelbaren Nachkriegszeit hat aber unter dem Druck der damaligen Wohnungsnot und mangels reiferer Pläne bereits der vorläufige Charakter dieser Entwürfe ausgereicht, um nach deren Maßgabe Baugenehmigungen für eine Reihe von Wohnhäusern und für sämtliche Vereinsgebäude zu erteilen.

Von der Haupterschließungsstraße, hier also von der Kleinen Schönbuschallee aus, sollte sowohl das Alleefeld als auch die zur Großostheimer Straße hin gelegene Feldflur erschlossen werden.

Die Baulinien wurden allerdings aus zweierlei Gründen nie rechtskräftig: Zum einen war der damalige Eigentümer der Kleinen Schönbuschallee - die Verwaltung des ehemaligen Krongutes (die heutige Bayerische Verwaltung der Staatlichen Schlösser, Gärten und Seen) - mit einer Nutzung der Kleinen Schönbuschallee als „Alleestraße" nicht einverstanden, und zum anderen konnte mit der Reichsbahn keine Einigung darüber erzielt werden, ob ein zukünftiges Industriegebiet in Nilkheim über den Hafenbahnhof oder über die Haltestelle Nilkheim an das Schienennetz angeschlossen werden sollte.

Abb.20: Baulinienskizze II des Stadtbauamtes vom 30.10.193
Südlich der zu einer Erschließungsstraße aufgeweiteten Kleinen Schönbuschallee in Höhe Auweg ist ein angerartiger Platz vorgesehen, an dessen südlichem Rand die Umrisse einer Kirche angedeutet sind



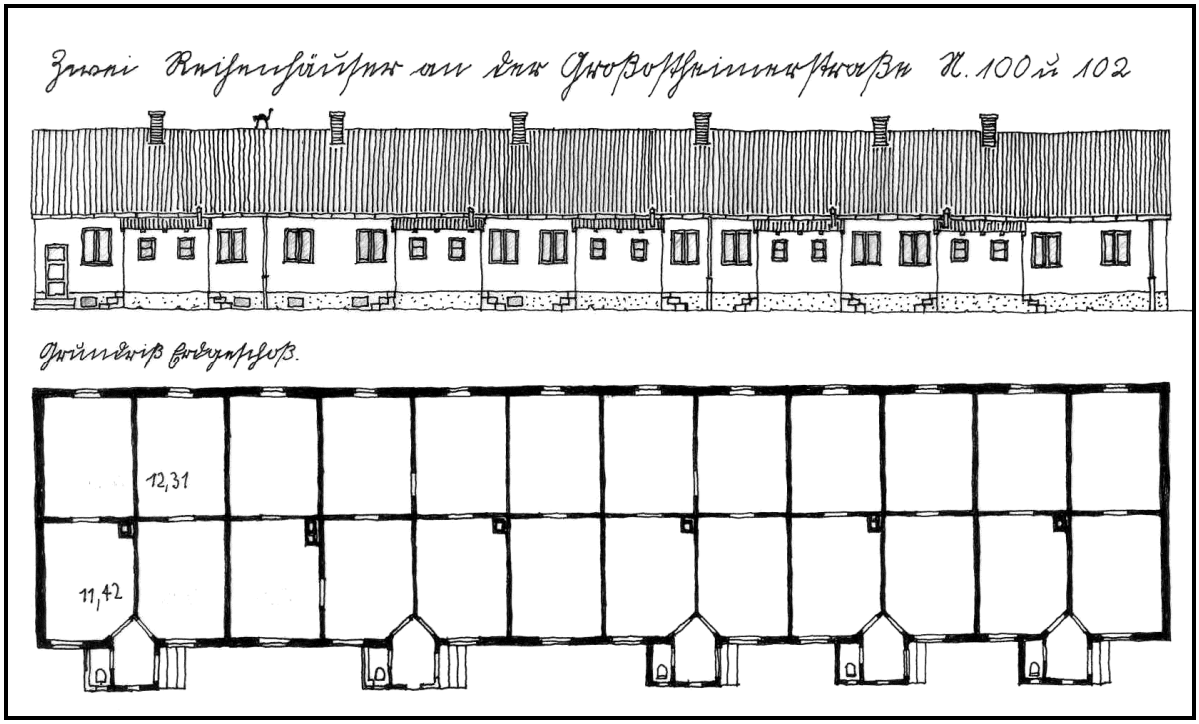
III.2.3 Siedlungsbau bis zum II. Weltkrieg

Der Anfang der heutigen Wohnsiedlung Nilkheim im Jahr 1933 geht auf die Bemühungen um die Linderung der seit Ende des 1. Weltkrieges andauernden Wohnungsnot zurück und steht in der Tradition der seit 1926 in Aschaffenburg errichteten Obdachlosenunterkünfte in der Form von Wohnbaracken z.B. an der Hefner-Alteneck-Straße und an der Obernauer Straße.
Mit der Baracken– und Obdachlosensiedlung Nilkheim, damals „Siedlung an der Großostheimer Straße" oder auch „Siedlung im Blauen" genannt, sollten die Folgen des Wegfalls der Wohnraum-Zwangsbewirtschaftung gemildert werden. Wie in vielen deutschen Städten wurden auch in Aschaffenburg mit einfachsten Mitteln Kleinstwohnungen errichtet, in Nilkheim vor allem für diejenigen Familien, die seit 1920 behelfsmäßig in der Jägerkaserne untergebracht waren, die aber nun ihr Wohnrecht verloren hatten und ihre Unterkünfte für Polizei und Militär räumen mussten.

Die Siedlung wurde von der Stadt Aschaffenburg gebaut und mit Krediten des Deutschen Reichs gefördert. Gesetzliche Grundlage für die Förderung war der Runderlass des Reichsarbeitsministers über die Förderung des Baus von Not- und Behelfswohnungen an die obersten Landesbehörden vom 28.08.1933 (Reichsarbeitsblatt, Heft 25, I, S. 222).

Die Siedlung entstand auf einem städtischen Grundstück unweit der Bahnstation Nilkheim. Die Leitung vom Wasserwerk zur Eisenbahnbrücke und die Trafostation des Betonwerks Fleckenstein ermöglichten eine kostengünstige Strom- und Wasserversorgung.

Abb.21: Hofansicht und Grundriss der Wohnbaracke Großostheimer Straße 100



Am 18.07.1933 wurden zwei kurz zuvor errichteten Wohnbaracken an der Großostheimer Straße die Hausnummern Großostheimer Straße 100 und 102 zugeteilt. Ein Jahr später waren auch die Baracken Hs. Nrn. 96 und 98 fertig gestellt.
Jede dieser eingeschossigen, nur teilunterkellerten sogenannten „Einfachreihenhäuser" hatte 10 Wohnungen mit je zwei Zimmern zu je 12 m². Jeweils zwei dieser Wohnungen nutzten gemeinsam eine Eingangstreppe und einen Abort. Jeweils zwei Baracken teilten sich eine Waschküche und für alle vier Baracken zusammen gab es eine gemeinsame Wäschetrockenhalle. Die sanitären Verhältnisse waren prekär, nicht jedes Kind hatte ein Bett. Für die gesamte Siedlung bestand erst ab 1937 eine einzige Duschgelegenheit im Kellergeschoss der Volksschule. Damals gab es im Stadtgebiet 29 solcher Baracken.

1934 entstanden neben den Baracken zwei von der Großostheimer Straße abzweigende Wege, genannt „Im Freien" und „Im Blauen". An diesen Wegen - heute Eichen- und Akazienweg - errichtete die Stadt Aschaffenburg noch im selben Jahr 20 ca. 150m² große Doppelhäuser mit einem gemeinsamem Treppenaufgang für beide Doppelhaushälften und mit drei bis vier Not- und Behelfswohnungen je Doppelhaus. Immerhin hatte hier jede Wohnung ihren eigenen Abort auf dem gemeinsamen Hausflur und eine kleine Küche. Die Häuser sind noch großteils erhalten; ein solches Doppelhaus weist heute allerdings meist nur noch einer oder zwei Wohnungen auf.

Abb.22: Die ersten 20 Städtischen Wohnhäuser 1934 im Akazienweg und Eichenweg (damals „Im Blauen" bzw. „Im Freien") mit Namen von ersten Bewohnern (Quelle: Bauakten).

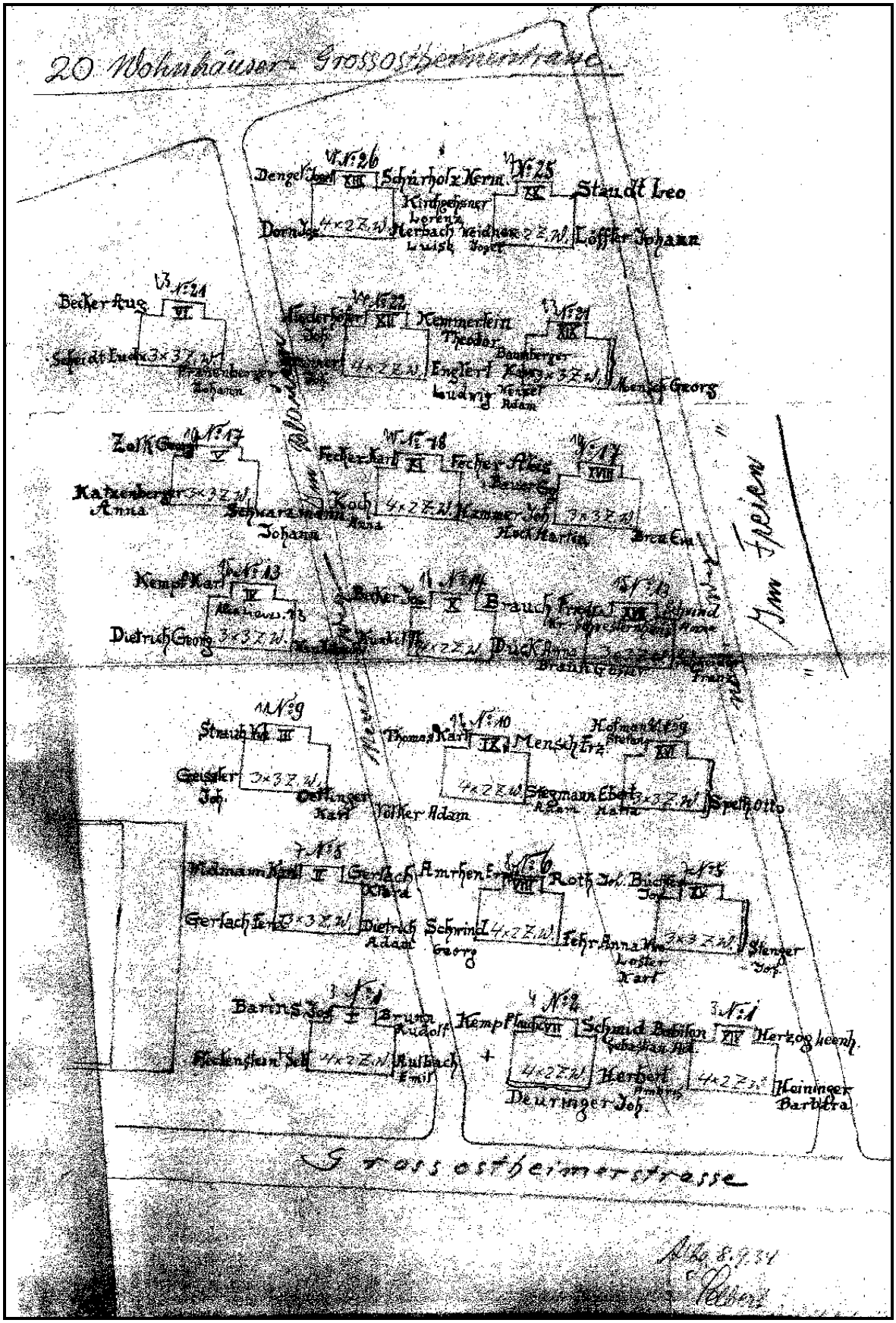
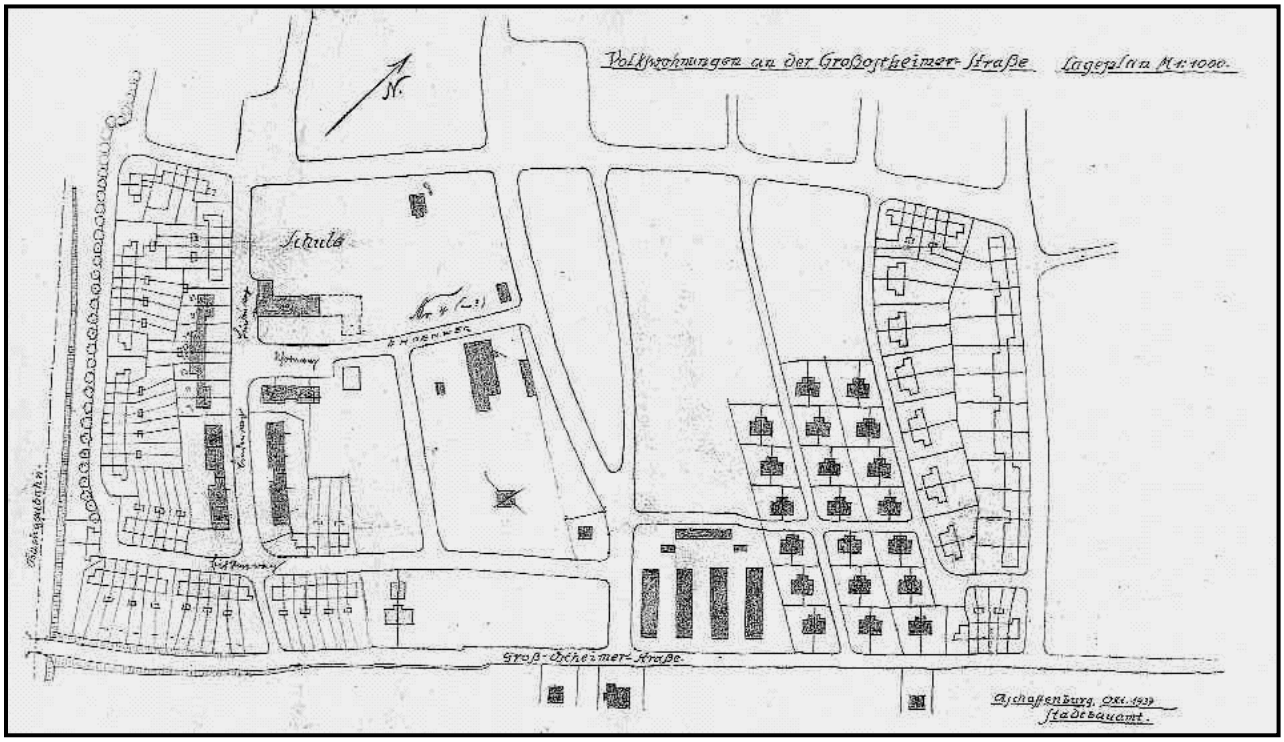


Abb.23: Lageplan zum Bau von Volkswohnungen, Stadtbauamt Aschaffenburg 1937



Mit den Bewohnern der Seibertwerke und des Nilkheimer Hofes hatte Nilkheim damals ca. 700 Einwohner. Die auf dem Plan nur in Umrisslinien dargestellten Gebäude waren 1937 nicht vorhanden und wurden in dieser Form auch nicht gebaut

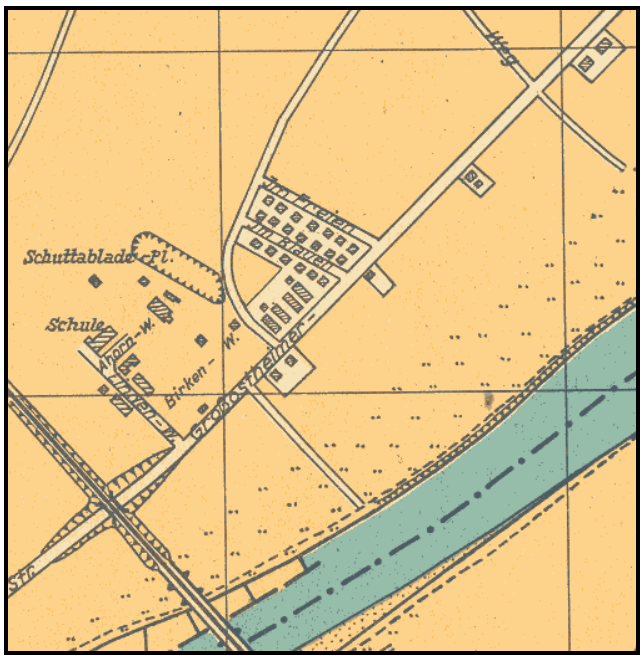
Bereits um 1929 hatte die Stadt das in Konkurs gegangene Koks- und Schlackenwerk, genannt „Kuschak-Werk" oder „Schlackenwerk", erworben. 1936 wurden in die Werkhalle Wohnungen eingebaut. Am 01.10.1960 wohnten im Schlackenwerk 91 Obdachlose. 1986 wurde das Gebäude abgebrochen.

Abb.24: Das Schlackenwerk (von Süden fotografiert)Foto: Stadt- und Stiftsarchiv, Aschaffenburg

Nilkheim blieb allerdings schon in den 1930er Jahren keine bloße Obdachlosensiedlung. 1937 wurden am Lindenweg von der Stadt Aschaffenburg 40 Volkswohnungen (die Vorläufer der heutigen Sozialwohnungen) in 10 Doppelhaushälften errichtet. 1938 wurde die sogenannte Siedlungsschule eröffnet - ein noch vorhandener erster Abschnitt der Christian-Schad-Volksschule. Außerdem sind von 1934 bis zum Beginn des zweiten Weltkrieges entlang der Großostheimer Straße und des Ulmenweges 15 private Wohnhäuser entstanden, darunter auch 1935 das Gasthaus „Zur Linde".

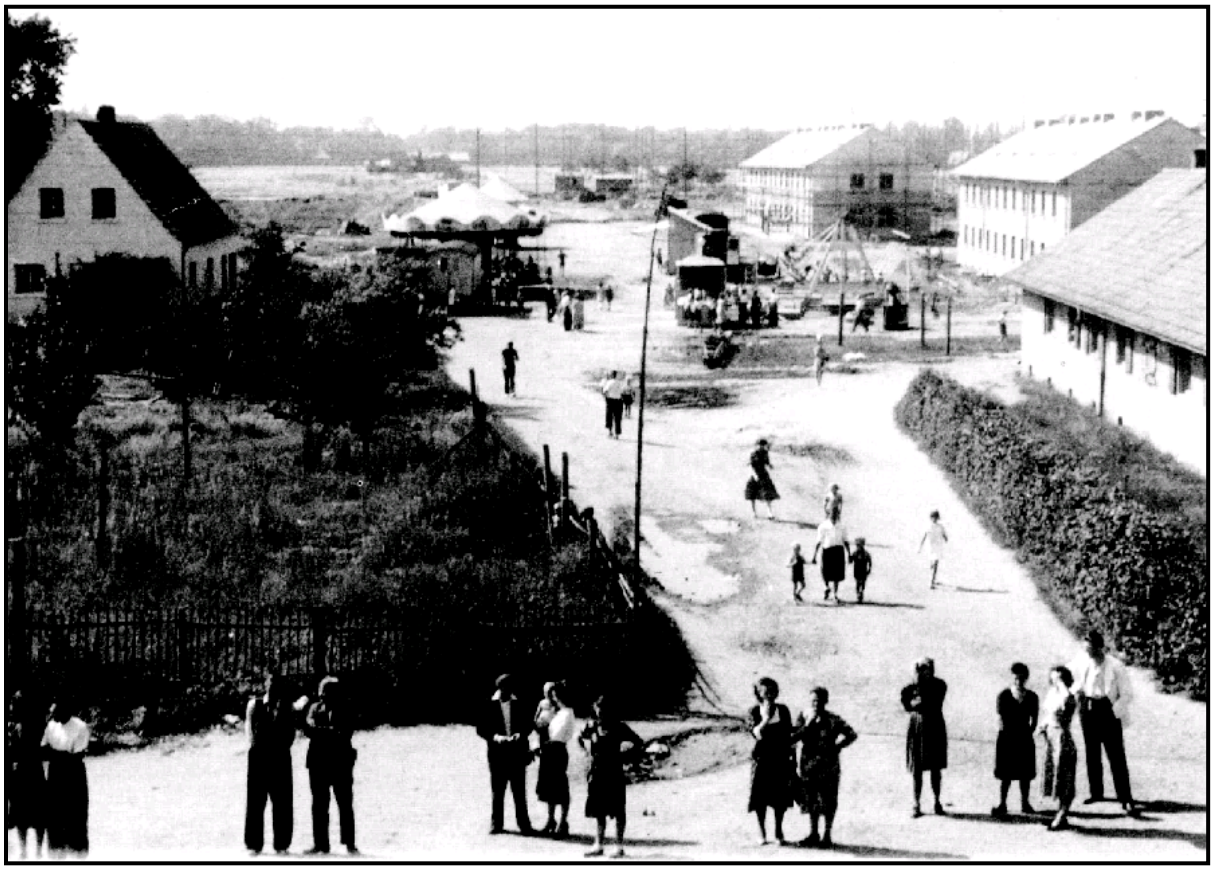
III.2.4 Siedlungsbau der Nachkriegszeit (1950er Jahre)

Abb.25: Nilkheim im Stadtplan von 1949



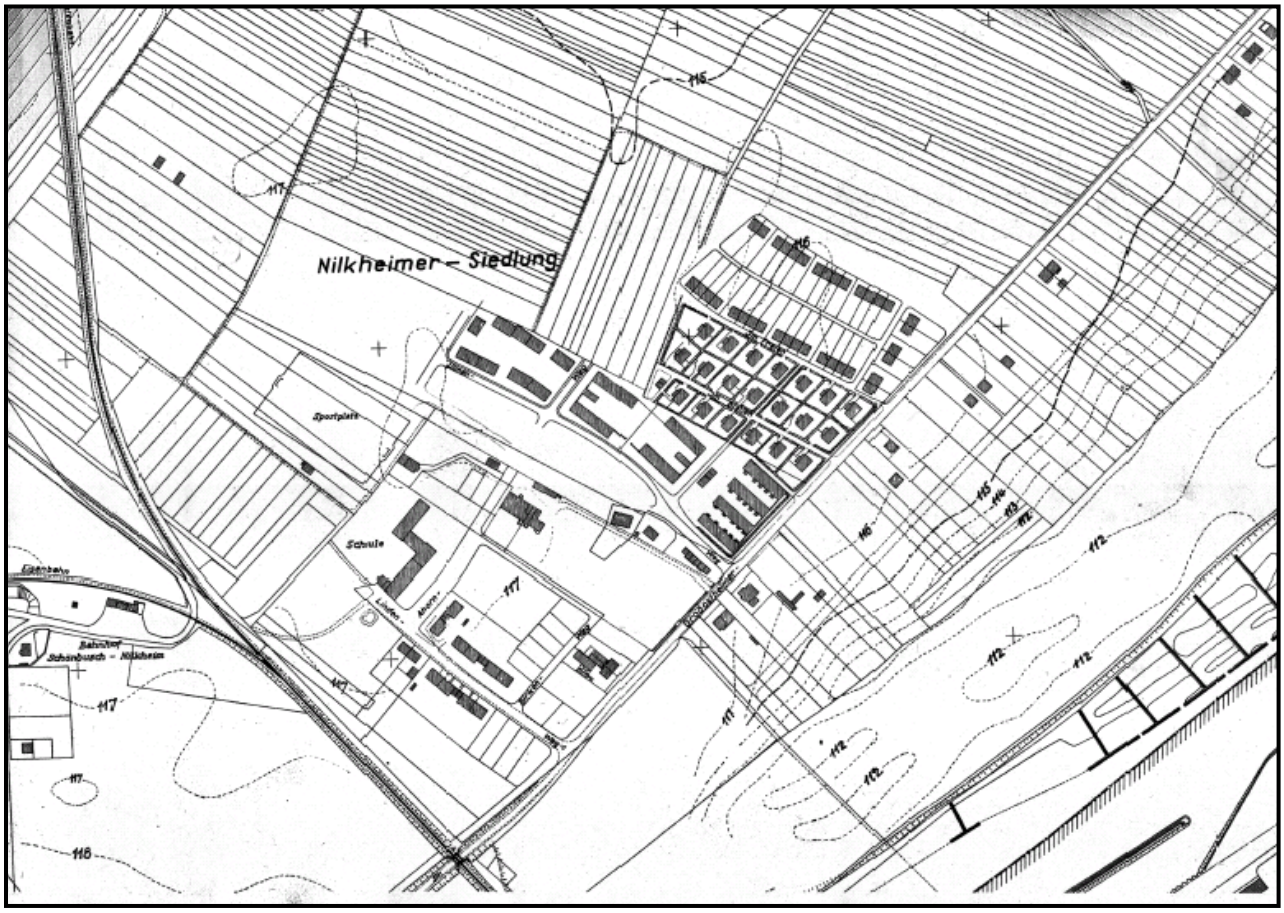
Nach der Währungsreform lag die Initiative für den Wohnungsbau zunächst wieder bei der Stadt Aschaffenburg. Die heute „Stadtbau" genannte Städtische Wohnungsbaugesellschaft begann am 07.07.1949 mit dem Wiederaufbau der kriegszerstörten Wohnbaracke Großostheimer Straße 100, errichtete im Ulmenweg 1950 eine Vierergruppe von zweigeschossigen Laubenganghäusern und 1951 vier weitere Wohnblocks.

Abb.26: Nilkheim zu Beginn der 50er Jahre mit Karussell, Blick in den Ulmenweg, rechts vorne die Behelfswohnungen Großostheimer Straße 100 (abgebrochen 1970) Foto: Stadt- und Stiftsarchiv



Bis in die 1960er Jahre wurde die Nilkheimer Siedlungsentwicklung vor allem von den zweigeschossigen Reihenhauszeilen der gemeinnützigen Baugenossenschaften bestimmt. Es bauten im Eichen- und Kastanienweg die Landeswohnungsbaufürsorge, im Ulmen- und Eibenweg das Evangelische Siedlungswerk. Hinzu kommen die Doppel- und Reihenhäuser des (katholischen) St. Bruno-Werkes zwischen Ahorn- und Buchenweg und am Eschen- und Kiefernweg und vereinzelte Bauten der GAGFAH.

Abb.27: Nilkheimer Siedlung, Plan der Städtischen Vermessungsabteilung 1952



Der private Wohnungsbau entwickelte sich damals auf zwei Geschossen vor allem im Bereich westlich des Ulmenweges und eingeschossig in der Art von Not- und Behelfsbauten, die vereinzelt auf den Gärten zwischen der Kleinen Schönbuschallee und der Großostheimer Straße (in widerruflicher Weise) genehmigt worden sind. Reste dieser Nachkriegsbauten sind im Plangebiet vorhanden.

Nach der Schulerweiterung (1952) dem Kirchenbau (1953), dem Bau der Jakobuskirche (1967) und des Kindergartens war Nilkheim von der Obdachlosensiedlung der dreißiger Jahre bis Mitte der 1960er Jahre zu einem intakten neuen Stadtteil herangewachsen.

III.2.5 Städtebauliche Konzepte der 1960er Jahre und ihre Realisierung um 1970 und danach

Bereits im Wirtschaftsplan 1958 waren zwischen der kleinen Schönbuschallee und der Großostheimer Straße, getrennt durch einen breiten Grünstreifen, zwei unterschiedlich große Wohnsiedlungen vorgesehen.

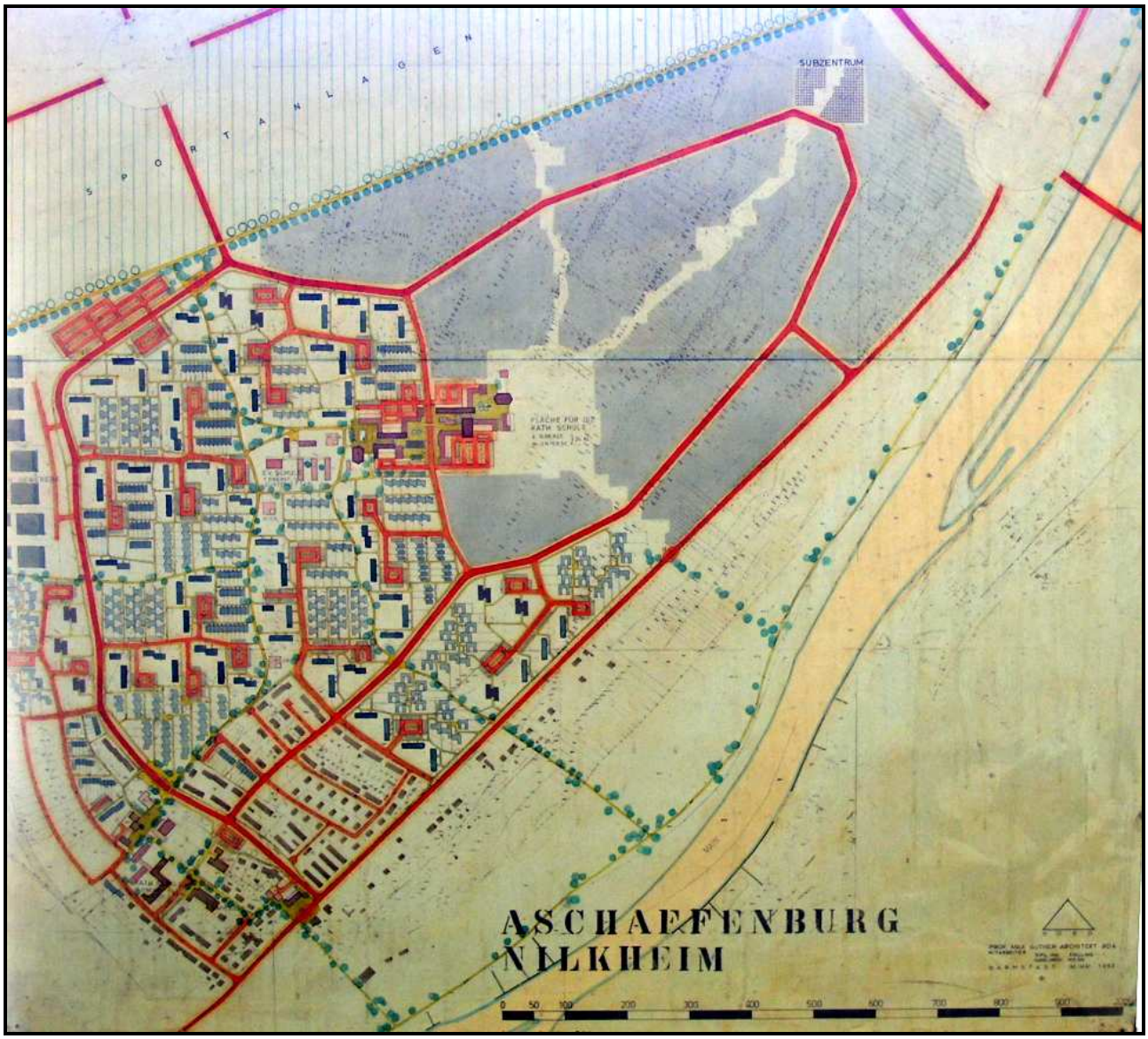
Abb.28: Ausschnitt aus dem Wirtschaftsplan 1958

In den 1960er Jahren ließ sich die Stadt hinsichtlich ihrer Entwicklung von dem Architekten Prof. Max Guther, Darmstadt, beraten. Zu Guthers Entwürfen für den Stadtteil Nilkheim gehört auch der nachfolgend abgebildete Plan „Aschaffenburg Nilkheim" vom Mai 1962. In veränderter Form wird dieser Plan zum einem Grundzug der vorbereitenden Bauleitplanung und findet sich bis heute in den Flächennutzungsplänen wieder.

Guthers Entwicklungskonzept kommt hinsichtlich der Gestaltung von Bau- und Grünflächen einem planerischen Leitbild nahe, das bis in unsere Tage nichts von seiner Bedeutung verloren hat: Das Leitbild einer aufgelockerten, gegliederten und durchgrünten Stadt. Die in Guthers Konzept konsequent voneinander getrennten Verkehrs- und Fußwegnetze entsprechen einer weiteren planerischen Maxime der damaligen Zeit, nämlich Hans Bernhard Reichows „autogerechter Stadt" – nicht zu verwechseln mit dem gleichlautenden Schlagwort unserer Tage, welches die sicherlich auf Reichow zurückgehende Bezeichnung in einen nahezu entgegen gesetzten Bedeutungszusammenhang stellt.

Nach Guthers Konzeption wurde nun das Nilkheim der 1960er Jahre nach Norden und Osten erweitert. Auch die heute um den „Anwandeweg" geplante Siedlungserweiterung ist damals schon als Siedlungsfläche vorgesehen gewesen, sogar mit einem weiteren eigenen „Subzentrum" (das graue Quadrat oben rechts).

Abb.29: Entwicklungsplan „Aschaffenburg Nilkheim" von Prof. Guther, 1962



Die Erschließungsform einer „liegenden Acht" erscheint erstmals in einem Entwurf vom Mai 1962. Dem Muster der Liegenden Acht entsprechen heute der Ulmen- und Ahornweg sowie die Martin-Luther- und Jean-Stock-Straße. An der Figur bzw. Ziffer fehlt lediglich die (oberirdische) Verbindung zwischen dem jeweils östlichen Ende der Jean-Stock-Straße und des Ahornweges. Unterirdisch ist die Acht mit einem Hauptkanal bereits vorgezeichnet.

Auf der Gutherplanung gründen die Entwürfe für die Siedlungserweiterung der 1970er Jahren, zu denen auch eine „Gruppenkleinsiedlung" gehört. Mit den Entwürfen für diese Kleinsiedlung hatte die Stadt Aschaffenburg 1968 den 1. Preis in einem Wettbewerb des Bundes-Wohnungsbau-Ministeriums gewonnen.
Der Kern des Gutherschen Hauptstraßen-, Ver- und Entsorgungssystems ist eben diese mit dem Arbeitsbegriff „liegende Acht" bezeichnete Figur, die den gesamten Bereich zwischen der Großostheimer Straße und der Kleinen Schönbuschallee im so genannten „Radburn-System" erschließt: Durch hierarchische Untergliederung in Haupterschließungs-, Neben- und Wohnstraßen sowie durch weitgehende Trennung der Verkehrswege verschiedener Verkehrsarten wird erreicht, dass Wohnhäuser über Sackgassen angedient werden und dass der Fußverkehr auf eigenen Wegen zirkuliert; Durchgangsverkehr bleibt auf die Haupterschließungsstraßen beschränkt.

An der „liegenden Acht" hat sich in den letzen vier Jahrzehnten auch die weitere Entwicklung des Stadtteils ausgerichtet. Sie setzt - zumindest was die technische Infrastruktur in Form vorhandener Straßen und Kanäle betrifft - auch weiterhin Rahmenbedingungen für die weitere Planung.

Abb.30: 1. Preis im Bundeswettbewerb des Wohnungsbauministeriums, Modellfoto: Erich Müller-Grünitz

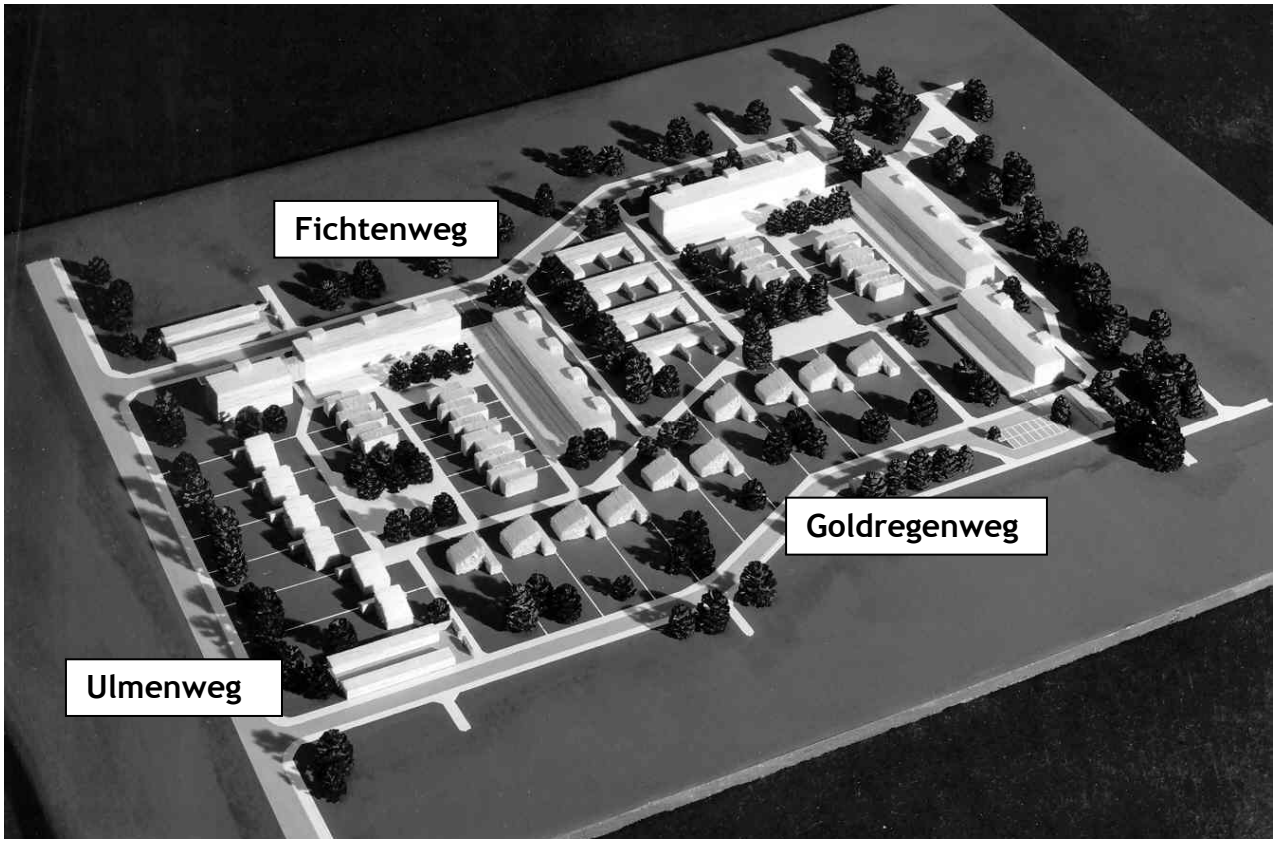


Abb.31: Die neuen Reihenhäuser der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft „Das Familiengerechte Heim" im Wachholderweg, 1973: Die Teppichhausbebauung wurde hier erstmals in Aschaffenburg mit Erfolg und zur Zufriedenheit der Bewohner erprobt. Foto: Stadt- und Stiftsarchiv Aschaffenburg

Die organisatorische Abwicklung der gesamten Siedlungserweiterung lag weitgehend in Händen von unterschiedlichen gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsbaugesellschaften (St. Brunowerk, Evangelisches Siedlungswerk, „Das familiengerechte Heim", Heimstatt Wohnbau). Zwischen Fichten- und Goldregenweg war eine Bruttowohndichte von 132 Einwohnern/ha vorgesehen; sie beträgt dort heute nur noch 90 Einwohner/ha.

Die in Planungsrecht gegossenen Konzepte der 1960er Jahre haben die Siedlungsentwicklung bis in die 1080er Jahre hinein geprägt. Entsprechend den Grundzügen der Gutherplanung entstand nach Plänen des Stadtplanungsamtes und mit privaten Einzelbauträgern ab Mitte der 1980er Jahre nördlich der Linie Zypressenweg – Fichtenweg – Rüsterweg das ca. 40 ha große Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 8/6:
Dieses Gebiet ist gekennzeichnet durch seine vom Ulmenweg und von der Jean Stock Straße ausgehenden Stichstraßen und Erschließungsspangen, um deren Park-, Wende-, und Kinderspielplätze sich angerartig niedergeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit großen, spitzgiebligen Dachgeschossen gruppieren. Die Wohndichte fällt in diesem großen Wohngebiet auf nur ca. 50 Einwohner pro ha.

In diesem Gebiet ist das bereits von Prof. Guther vorgesehene zweite Stadtteilzentrum realisiert worden – der Geschwister Scholl Platz. Das bisherige Ortsteilzentrum an Ulmen- und Buchenweg hat inzwischen unter Laden-Leerständen zu leiden.
Am Geschwister-Scholl-Platz (4500m²) befinden sich aktuell außer dem Ev. Gemeindezentrum St. Jakobus und dem Ev. Kindergarten eine Apotheke, eine Filiale der Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau und der Raiffeisenbank, ein Hotel, ein Lebensmitteldiscounter sowie wenige Läden, Gaststätten, Cafés, Ärzte und Dienstleister.

Die jüngsten Stadtteilerweiterungen erfolgten rund um das Plangebiet: Das Gewerbegebiet Nilkheim – Ost um Aspenweg und Magnolienweg und das relativ dicht bebaute Wohngebiet um den Hibiskusweg, das mit einer Wohndichte von ca. 180 E/ha in starkem Kontrast zu seiner Umgebung steht. Zur Entwässerung dieser Gebiete mussten zwei Sammelkanäle durch das Plangebiet gelegt werden.

III.3 Entwicklung der Siedlungsfläche, der Wohndichte und der Bevölkerung

Die Zunahme der Wohnbauflächen verlief in den letzten Jahrzehnten entsprechend dem Abschluss
von Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren in mehreren Stufen (siehe auch nachfolgende Abbildung). Zusammen mit dem 27 ha großen Plangebiet wird diese Entwicklung bei insgesamt 110 ha Wohnbauflächen in Nilkheim ihren Abschluss finden.
Entsprechend der Entwicklung der Wohnbauflächen verlief auch die Zunahme der Einwohnerzahl Nilkheims in mehreren Schüben. Dabei kam es zeitweilig auch zu unterschiedlich starken Bevölkerungsrückgängen. Die Ursachen hierfür sind unterschiedlich: Ende des 2. Weltkrieges waren es die Kriegshandlungen, in den 1960er Jahren eine längere Planungsphase ohne Bautätigkeit und ab den 1990er Jahren eine verzögerte Baulandausweisung.

Nilkheim erreichte gegen Ende der 1930er Jahre und Anfang der 1970er Jahre seine größte Wohndichte. Seither hat sie sich etwa halbiert, und aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit im Baugebiet Nr. 8/6 bei durchschnittlich 63 Einwohner/ha Bauland eingependelt. Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung im Altersaufbau ist allerdings eine weitere Abnahme der Wohndichte zu erwarten.

Mit Stichtag 31.12.2012 hatte der Stadtteil Nilkheim 5833 Einwohner. Nilkheim ist der in den letzten 20 Jahren in absoluten Zahlen am stärksten gewachsene Stadtteil Aschaffenburgs und weist nach Obernau den geringsten Anteil an Einwohnern über 65 Jahren auf.

Abb.32: Einwohnerentwicklung von 1900 bis 2007

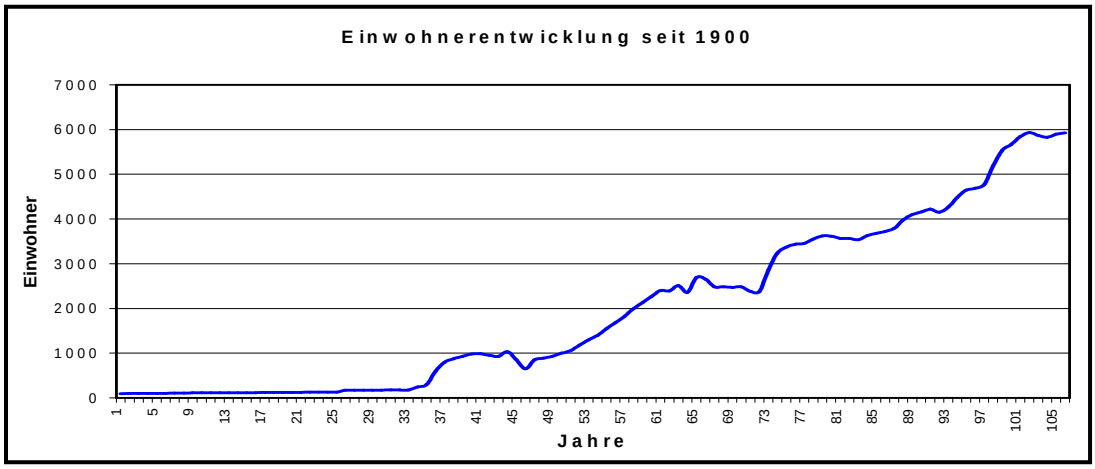
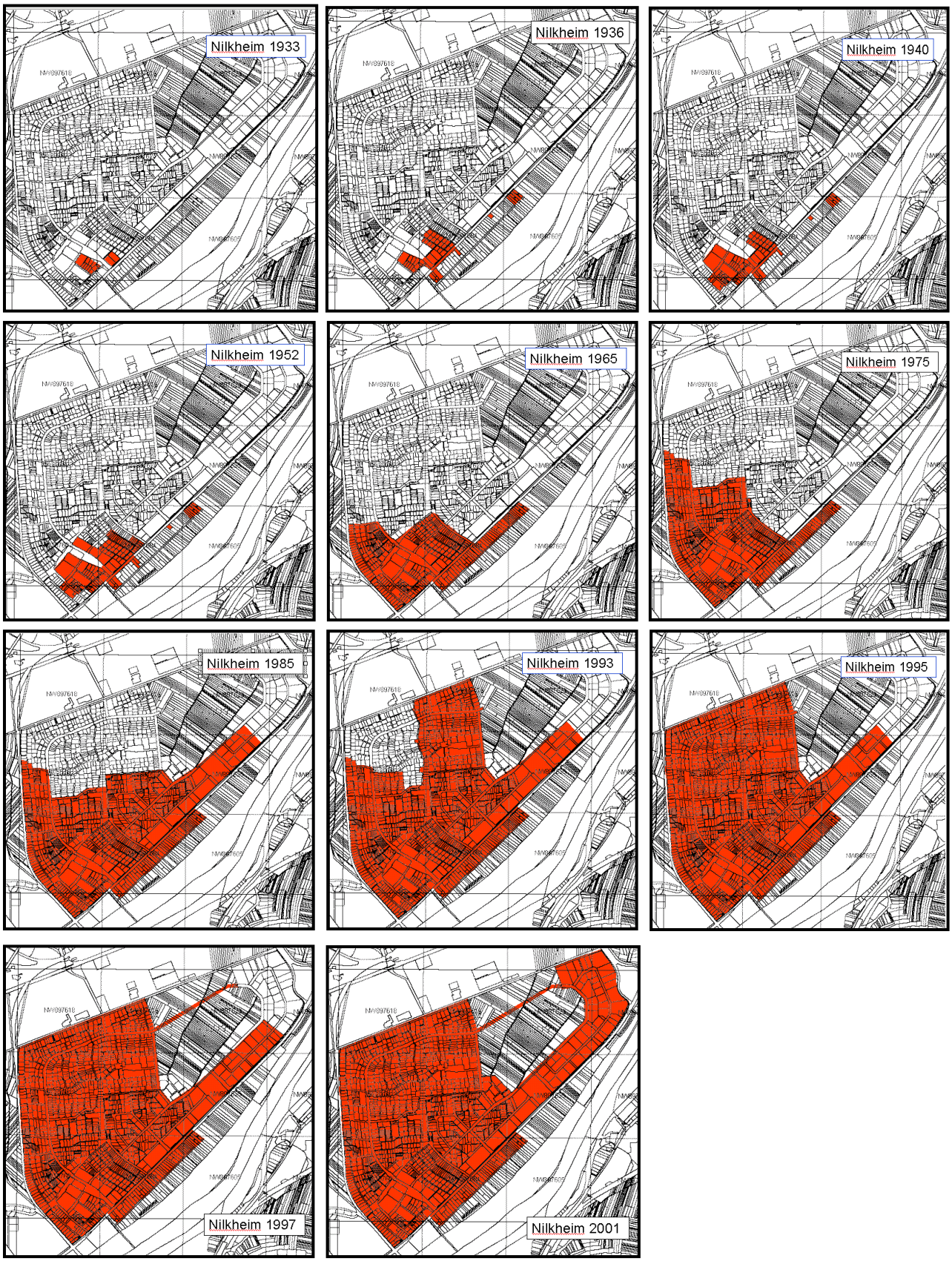


Abb.33: Entwicklung der Wohn- und Gewerbegebiete zwischen Hafenbahn, kleiner Schönbuschallee, Ringstraße und Main 1933 bis 2014 (Stand 2014 =Stand 2001)



IV ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BESTAND

IV.1 Geologie und Hydrologie

Nilkheim liegt im Leiderer Mainbogen, der erdgeschichtlich der im Diluvium eingebrochenen sogenannten Hanau-Seligenstädter Senke zugeordnet wird. Die Senke besteht aus ungegliedertem Sandstein im Wechsel mit verschiedenen Arten Gneis. Sie wird von einer ca. 20m dicken Kiesschicht (mit Toneinlagerungen) aus dem Oberpliozän und der darüber liegenden ca. 10m dicken, sandüberdeckten pleistozänen Kiesterrasse ausgefüllt, in die sich der Main gegraben hat. Diese geologischen Gegebenheiten haben in Verbindung mit der Energie des Wassers den geschlängelten Lauf des Maines bis zu seiner Kanalisierung bestimmt. In vorgeschichtlicher Zeit bestand der damals nur ca. 80 cm tiefe Fluss aus mehreren Armen. Einer dieser verlandeten Altarme zieht in Süd-Nord-Richtung quer durch den Schönbusch.

Im Ergebnis einer Luftbild- und Archivalienauswertung wird der östliche Bereich des Plangebiets als „Kampfmittelverdachtsfläche Bombentrefferareal" eingestuft. Altlastenverdacht besteht für das Plangebiet nicht.

Die Stauhöhe des Maines beträgt ca. 108,5 m ü NN. Die höchste Hochwassermarke am Theoderichstor unterhalb des Aschaffenburger Schlosses ist bei 114,85 m ü. NN eingekerbt und auf den 26.01.1682 datiert. Im Frühjahr 1784 soll der Main oberhalb der Nilkheimer Kapelle über die Straße hinweg (heutige Straßenhöhe ca. 115 m ü. NN) in seinen Altarm ausgeufert sein.

Das Plangebiet liegt rund 115 m ü. NN und weist gegenüber dem übrigen Mainbogen keine geologischen Besonderheiten auf. Der mittlere Spiegel des nach Nordosten fließenden Grundwassers wurde im Jahr 1970 im Plangebiet mit etwa 110 m ü. NN ermittelt. Wegen der kiesig-sandigen Bodenbeschaffenheit ist das Kontaminationsrisiko des Grundwassers sehr hoch. Die durchschnittliche Jahresniederschlagshöhe beträgt in Aschaffenburg 650 bis 750 mm.

Vom Umgriff des Geltungsbereiches mit einer Fläche von rund 27 ha sind weder festgesetzte noch beantragte Trinkwasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung betroffen.

Oberflächengewässer sind von der geplanten Ausweisung des Baugebietes nicht berührt. Das Plangebiet liegt etwa 300 m bis 400 m vom Main entfernt. Es ist durch das mit Verordnung der Stadt Aschaffenburg vom Mai 1995 festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 - aber auch auf Grundlage der aktuellen hydrotechnischen Berechnungen aus dem Jahre 2010 - nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets liegt zudem außerhalb des Gefahrenbereiches für ein HQextrem.
Aufgrund der relativen Nähe zum Gewässer Main sowie der ermittelten Untergrundverhältnisse (Sande, Kiese) ist allerdings bei entsprechenden Hochwässern mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen.

IV.2 Topographie und Größe

Das ca. 27ha große Plangebiet ist nahezu eben und weist Höhen zwischen 114,50m über Normal Null bis 116m über Normal Null auf. Der Mittlere Anwandeweg bildet im Gebiet einen leichten Rücken, der Hochpunkt befindet sich am östlichen Rand des Plangebiets, direkt am Anschluss des Mittleren Anwandewegs an den Hibiskusweg.

IV.3 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist im Bestand wesentlich geprägt von ausgedehnten, teils gärtnerisch genutzten Frei- und Gehölzflächen und von Streuobstwiesen. Trotz seiner unmittelbaren Angrenzung an besiedelte Bereiche weist es einen dörflich anmutenden, naturnahen Charakter auf und hat ein hohes Naherholungspotenzial für den Stadtteil Nilkheim, was die zahlreichen Trampelpfade dokumentieren.
Die Kleine Schönbuschallee und der Mittlere Anwanderweg, der durch das Plangebiet zieht, haben übergeordnete freiraumverbindende Funktion und bilden für den nicht motorisierten Verkehr die direkte und kürzeste Verbindung zwischen dem Stadtteil Nilkheim und der Innenstadt.
Deutlich ablesbar ist das kleinteilige, linienhafte Parzellenmuster, das die Vielzahl an schmalen, langgestreckten Grundstücken widerspiegelt.
Die auf den landwirtschaftlichen Brachflächen bzw. in den vereinzelten Gärten vorhandenen Gebäude sind teils Behelfsbauten aus der Nachkriegszeit, teils Garten- und Wochenendhäuser sowie Schuppen, Stallungen und sonstige Nebenanlagen. Die baulichen Anlagen sind mit wenigen Ausnahmen nicht oder nur auf Widerruf genehmigt. Auch das dauerhaft bewohnte Haus „Mittlerer Anwandeweg 97" ist nur auf Widerruf genehmigt und genießt bauplanungsrechtlich keinen Bestandsschutz.
Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein angelegter, teils eingezäunter und unterhaltener Bolzplatz.

Abb.34: Das Plangebiet im Schrägluftbild aus nördlicher Richtung (Foto: Josef Diepold)

Abb.35: Plangebiet und Parzellenstruktur im Vertikalluftbild
Foto: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung

IV.4 Verkehrserschließung

IV.4.1 Straßen und Wege

Die Wohnsammelstraßen des Stadtteils sind im Wesentlichen über die Kreuzungen Ulmenweg, Tannenweg, Lorbeerweg und Aspenweg mit der Staatsstraße 3115 (Großostheimer Straße) verknüpft, die ihrerseits an der Adenauerbrücke und an der Kreuzung AB 16 bzw. B 469 den Stadtteil in das überörtliche Straßennetz einbindet. Unmittelbare Erschließungsfunktion für das Plangebiet haben der Ahornweg und die Martin-Luther-Straße.

Infolge der in Ihrer Durchfahrtshöhe auf 3,60 m eingeschränkten Bahnunterführung in der Großostheimer Straße erfolgt die Andienung des Gewerbegebietes Nilkheim West überwiegend von der B 469 aus. Für diese Art Verkehr ist das Gewerbegebiet Nilkheim Ost von der städtischen Ringstraße aus anfahrbar. Das Plangebiet grenzt mit dem Ahornweg direkt an das Gewerbegebiet Nilkheim Ost. Der Ahornweg ist für die Anforderungen des Schwerverkehrs bemessen.

Eine schwache, althergebrachte Verbindung zum Stadtteil Leider und zur B 26 besteht über den Kleinen Auweg, der vom Plangebiet aus über die Jean-Stock-Straße erreicht wird.

Die Haupt-Fuß- und Radwege Nilkheims sind die Kleine Schönbuschallee sowie die Wege entlang des Mains und der Großostheimer Straße. Wichtige Bedeutung hat zudem der Mittlere Anwandeweg, der für die Wohngebiete Nilkheims neben der Kleinen Schönbuschallee die direkteste Verbindung zur Innenstadt und insbesondere für Schüler zum Schulzentrum herstellt.
Wegen des ebenen Geländes werden diese Rad- und Fußwege gut angenommen.

IV.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hauptbusverbindung Nilkheims ist die Linie 6, deren Haltestellen Magnolienweg, Lorbeerweg, Rüsterweg, Geschwister-Scholl-Platz und Jean-Stock-Straße im bzw. in direkter Nähe zum Plangebiet liegen.
Dazu kommen die über die Großostheimer Straße verkehrenden Regionalbuslinien 53 und 54 (Schaafheim – Babenhausen), 55 (Höchst/Odenwald) und 60 (Obernburg), die den Stadtteil Nilkheim an seinem südlichen Rand tangieren und hier insgesamt drei Haltestellen (Polizei, Großostheimer Straße, Ulmenweg) andienen.

IV.5 Infrastruktur

IV.5.1 Technische Infrastruktur

In den bestehenden Straßen an den Rändern des Plangebietes liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen an. Eine im Mittleren Anwandeweg liegende und das Plangebiet kreuzende Gasleitung ist außer Betrieb und steht für eine Gasversorgung des Gebiets nicht zur Verfügung.

Die Entwässerung der angrenzenden Gebiete erfolgt zur Zeit im Mischsystem. Zudem wird auch das Plangebiet selbst von zwei Hauptabwasserleitungen durchzogen: Vom nordöstlichen Ende des Ahornweges zur Einmündung der Martin-Luther-Straße in die Jean-Stock-Straße verläuft ein Sammelkanal DN 1200/1400, und vom Lorbeerweg zur Martin-Luther-Straße verläuft ein ebensolcher DN 1000/1100. Beide Kanaltrassen sind von Überbauungen freizuhalten.

Die Mischwasserbehandlung erfolgt aktuell über den bestehenden Regenüberlauf RÜ III in Leider. Durch das Ingenieurbüro Unger, Darmstadt, wird eine Überrechnung des Gesamtspeichervolumens im Einzugsgebiet der Kläranlage Aschaffenburg vorgenommen. Für die Kanalisation im Stadtteil Nilkheim bestehen keine ausreichenden Kapazitäten für eine vollständige Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers. Für eine gesicherte Erschließung ist daher die Entwässerung im Trennsystem notwendig, mit (weitestgehender) Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Telekommunikationsanlagen der Telekom und der Kabel Deutschland sind als Freileitung verlegt und versorgen einzelne Anwesen im Plangebiet, die im Zuge der Neuordnung des Gebiets vollständig rückgebaut werden. Die Telekommunikations-Freileitung der Telekom bzw. der Kabel Deutschland wird damit funktionslos und ist einschließlich aller Masten ebenfalls rückzubauen. Im Zuge der Neuerschließung des Plangebiets sind Telekommunikationstrassen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen vollständig neu zu verlegen.

IV.5.2 Infrastruktur der Daseinsvorsorge

Die wesentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind in Nilkheim vorhanden, schwerpunktmäßig im Umfeld des Geschwister-Scholl-Platzes, untergeordnet in der „alten" Nilkheimer Siedlungsmitte an Ulmenweg und Buchenweg, ansonsten über den Stadtteil verstreut oder in Randlage.
Eine besondere Lagegunst für Schüler, die weiterführende Schulen besuchen, ergibt sich auch durch die Nähe des Schulzentrums im „Leiderer Mainbogen", welches sehr gut mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß zu erreichen ist. Hier befinden sich auch Hallen- und Freibad sowie die Eissporthalle. Beachtenswert ist auch die Nähe einer Vielzahl von Sportanlagen im sogenannten „Alleefeld" nördlich der Kleinen Schönbuschallee.

Ein Defizit besteht aktuell hinsichtlich der Einzelhandelsnahversorgung - überdurchschnittlich viele Bewohner Nilkheims decken ihren Bedarf an Lebensmitteln außerhalb des Ortsteils.

Abb.36: Übersichtsplan der baugebietsnah vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zur Daseinsvorsorge

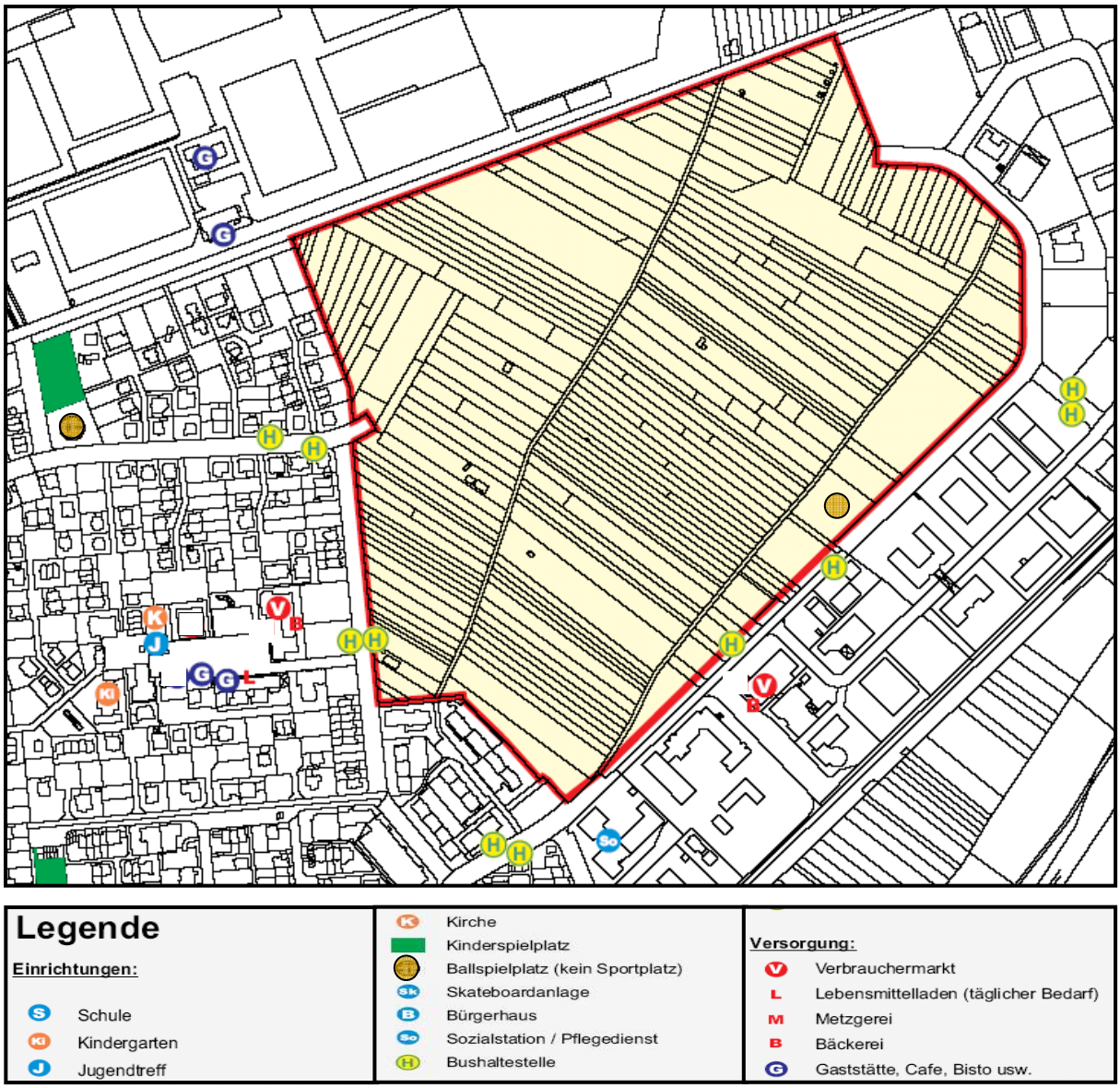


Abb.37: Infrastrukturelle Versorgung in Nilkheim bzw. im Umfeld des Plangebiets

Ausgewählte Einrichtungen der infrastrukturellen Versorgung in Nilkheim	Mittlere Entfernung zur Plangebietsmitte in m Luftlinie
Bürgerhaus Nilkheim, Mergenbaumplatz	1200
Lebensmitteldiscounter „Treff 3000", Geschw.-Scholl-Platz	350
Supermarkt „Nah & Gut", Ahornweg	350
Metzgerei, Mergenbaumplatz	1250
Eiscafé, Geschwister-Scholl-Platz	450
Gaststätte / Restaurant, Geschwister-Scholl-Platz	400
Apotheke, Geschwister-Scholl-Platz	400
Zahnarzt, Geschwister-Scholl-Platz	400
Krankengymnastik & Massage, Geschwister-Scholl-Platz	400
Friseur, Geschwister-Scholl-Platz	400
Hotel, Geschwister-Scholl-Platz	450
Sparkassenfiliale Geschwister-Scholl-Platz	400
Sparkassenfiliale Ulmenweg	1100
Raiffeisenbank-Filiale, Geschwister-Scholl-Platz	400
Evangelische Kirche St. Jakobus, St.-Jakobus-Platz	500
Katholische Kirche St. Kilian, Pfarrer-Scherpf-Straße	1200
Caritas Sozialstation St. Elisabeth e. V., Pfarrer-Scherpf-Str.	1200
Polizeiinspektion, Lorbeerweg	400
Rotes Kreuz, Efeuweg	450
Kindergarten St. Kilian (Kath.), Ulmenweg	1200
Haus für Kinder (Evan. KIGA) Elsa-Brändstöm-Weg	550
Christian-Schad-Grundschule, Lindenweg	1250
Staatliche Realschule, Schulzentrum	900
Dessauer-Gymnasium, Schulzentrum	1000
Stadion am Schönbusch	500
Schwimmbad, Eissporthalle	1100
Skateranlage, Darmstädter Straße	800

IV.6 Natur, Landschaft und Umwelt

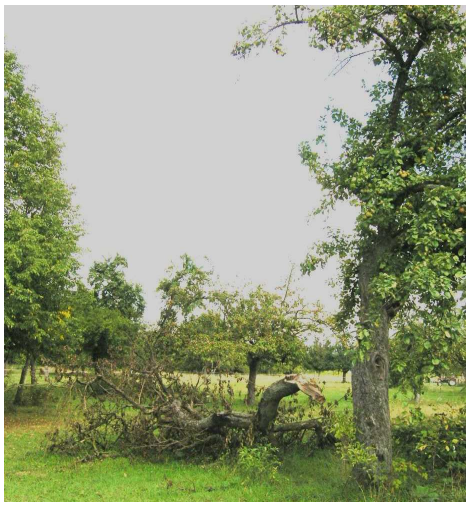
Das Plangebiet liegt in der ökologischen Raumeinheit Untermainebene. Hier haben sich kiesig-sandige Braunerden entwickelt. Trotz der nur mäßigen Ertragsfähigkeit seiner trockenen Böden wurde das Plangebiet bereits früh ackerbaulich genutzt. Während in der übrigen Untermainebene auch heute noch intensiver Ackerbau betrieben wird, ist das Plangebiet mit extensiv genutztem Streuobst bestanden und naturnah strukturiert.

Der überwiegende Teil der Streuobstbestände wird bereits seit längerem nicht mehr genutzt, daraus resultiert ein sehr hoher Anteil an Alt- und Totholz. Dazwischen liegen jedoch noch einzelne, gut gepflegte Streuobstbestände auf artenarmen Wirtschaftswiesen.

Die am nordwestlichen Rand des Plangebietes vorbeiziehende kleine Schönbuschallee (eine Allee aus kräftigen Winterlinden) steht unter Denkmalschutz, einschließlich eines ca. 160 m breiten Geländestreifens von der mittleren Mainbrücke bis zum Schönbusch.

Umfassende und ausführliche Angaben zu sämtlichen Schutzgütern von Natur und Landschaft und zum derzeitigen Umweltzustand im Plangebiet finden sich im „**Umweltbericht** zum Bebauungsplan Anwandeweg" sowie in verschiedenen natur- und artenschutzrechtlich sowie umweltplanerisch relevanten **Fachgutachten**, die der Begründung zum Bebauungsplan in der Anlage beigefügt sind (u.a. Grünordnungsplan mit Bilanzierung des Eingriffs und Konzeption der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Büros Trölenberg + Vogt vom 23.04.2014; artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros PGNU; Faunistische Erhebungen zum geplanten Baugebiet des Büros PGNU; Abschätzung der Zauneidechsen-Population und des Ausgleichsflächenbedarfs des Büros Fabion GbR; Untersuchung zum Vorkommen von Haselmäusen des Büros Fabion GbR; umwelt- und baugrundtechnische Stellungnahme des Bodenmechanischen Labors Gumm; geotechnische Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser des Bodenmechanischen Labors Gumm; geotechnischer Kurzbericht zur Versickerung des Büros GMP; Entwässerungskonzept des Büros Unger Ingenieure; Schallimmissionsprognose).

Abb.38+39: Streuobstbestand, Totholz, Wiesenflächen, Landwirtschaft, Gärten: Extensivnutzungen im Plangebiet

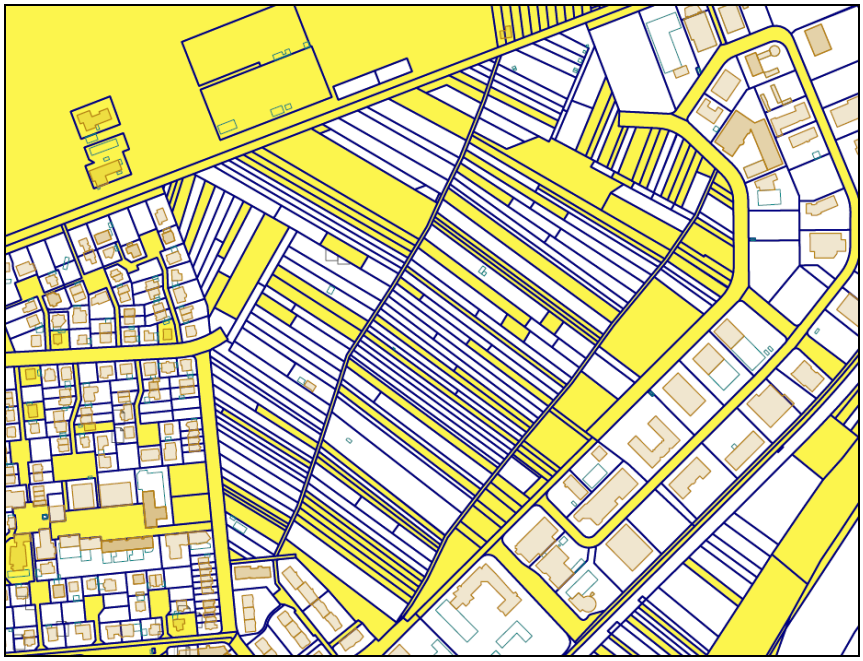


Fotos: Stadtplanungsamt

IV.7 Eigentumsverhältnisse und Bodenrichtwerte

Im Plangebiet befinden sich ca. 240 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 27 ha. Die überwiegende Zahl der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in Privateigentum (ca. 250 verschiedene Eigentümer), etwa 90 Grundstücke gehören der Stadt Aschaffenburg. Damit hat die Stadt Eigentumsrechte an ca. 10ha, was einem Anteil von 37 % der Plangebietsfläche entspricht. Die städtischen Flächen liegen verstreut über das ganze Plangebiet, eine gewisse Ballung ist am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes zu erkennen.

Abb.40: Städtisches Eigentum (gelb markiert, Stand: 2014) im Plangebiet und dessen Umfeld



Zum 31.12.2012 lagen die Bodenrichtwerte in Nilkheim zwischen 230 €/m² in den Wohngebieten entlang der Großostheimer Straße und 400 €/m² in den übrigen Wohngebieten. Auch der Bereich des Stadtteilzentrums am Geschwister Scholl-Platz wird mit 400 €/m² bewertet, die gewerblichen Bauflächen südlich des Ahornwegs liegen bei 190 €/m². Das Plangebiet ist mit Ausnahme der zum Geschwister-Scholl-Platz gehörenden Teilfläche sowie eines 30m breiten Grünstreifens entlang der Kleinen Schönbuschallee (20 €/m²) als Bauerwartungsland mit 130 €/m² bewertet.

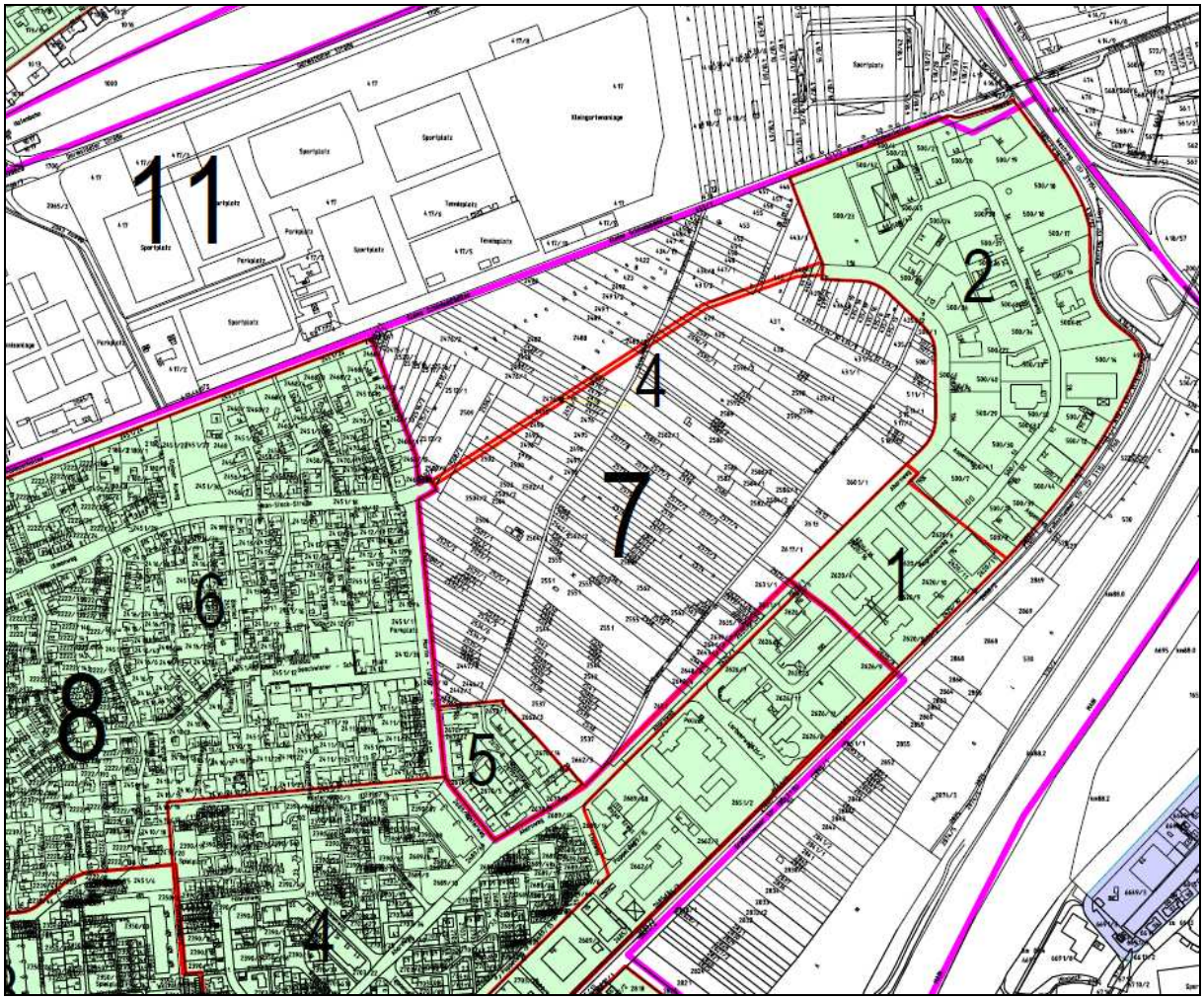
IV.8 Planungsrecht in der Umgebung

Die östlich, südlich und westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Gebiete sind flächendeckend mit qualifizierten Bebauungsplänen überplant, außerdem ein Streifen des Plangebiets selbst:

- Bebauungsplan Nr. 8/6 für das Gebiet zwischen Kleiner Schönbuschallee, östlicher Grenze, Rüsterweg, Fichtenweg, Ulmenweg, Zypressenweg und Hafenbahn vom 01.03.1986: Sondergebiet Stadtteilzentrum Nilkheim und Allgemeine Wohngebiete
- Bebauungsplan Nr. 8/4 für das Gebiet zwischen Kastanienweg, nördlicher und östlicher Grenze und der Großostheimer Straße – Änderung vom 25.07.2003: Sondergebiet Polizei und Gewerbegebiete mit Beschränkung zulässiger Lärmemissionen
- Bebauungsplan Nr. 7/5 für das Gebiet zwischen nördlicher und östlicher Grenze, Ahornweg, Rüsterweg und Martin-Luther-Straße vom 13.01.1995: Allgemeine Wohngebiete (Geschosswohnungsbau)
- Bebauungsplan Nr. 7/4 für den Bau eines Abwasserkanals südlich der Kleinen Schönbuschallee vom 29.02.1992: Leitungskorridor für einen Abwasserkanal
- Bebauungsplan Nr. 7/2 für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, nordwestl. Geltungsbereichsgrenze, Kleiner Schönbuschallee, Ringstraße, Großostheimer Straße und südl. Grenze der Flst.-Nr. 2601 vom 12.04.1996: Gewerbegebiete mit Beschränkung zulässiger Lärmemissionen
- Bebauungsplan Nr. 7/1 für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, Fl.Nr. 2601 (ausschließlich), Großostheimer Str. und vorhandenem Gewerbegebiet vom 17.05.1990: Gewerbegebiete mit Beschränkung zulässiger Lärmemissionen

Eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 8/6 sowie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/4 werden vom Geltungsbereich des Plangebiets „Anwandeweg" überdeckt und an den betreffenden Stellen überplant.

Abb.41: Überplante Gebiete (grün eingefärbt mit Ordnungsnummer) in der unmittelbaren Umgebung



V ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION UND DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

V.1 Planerische Konzeption

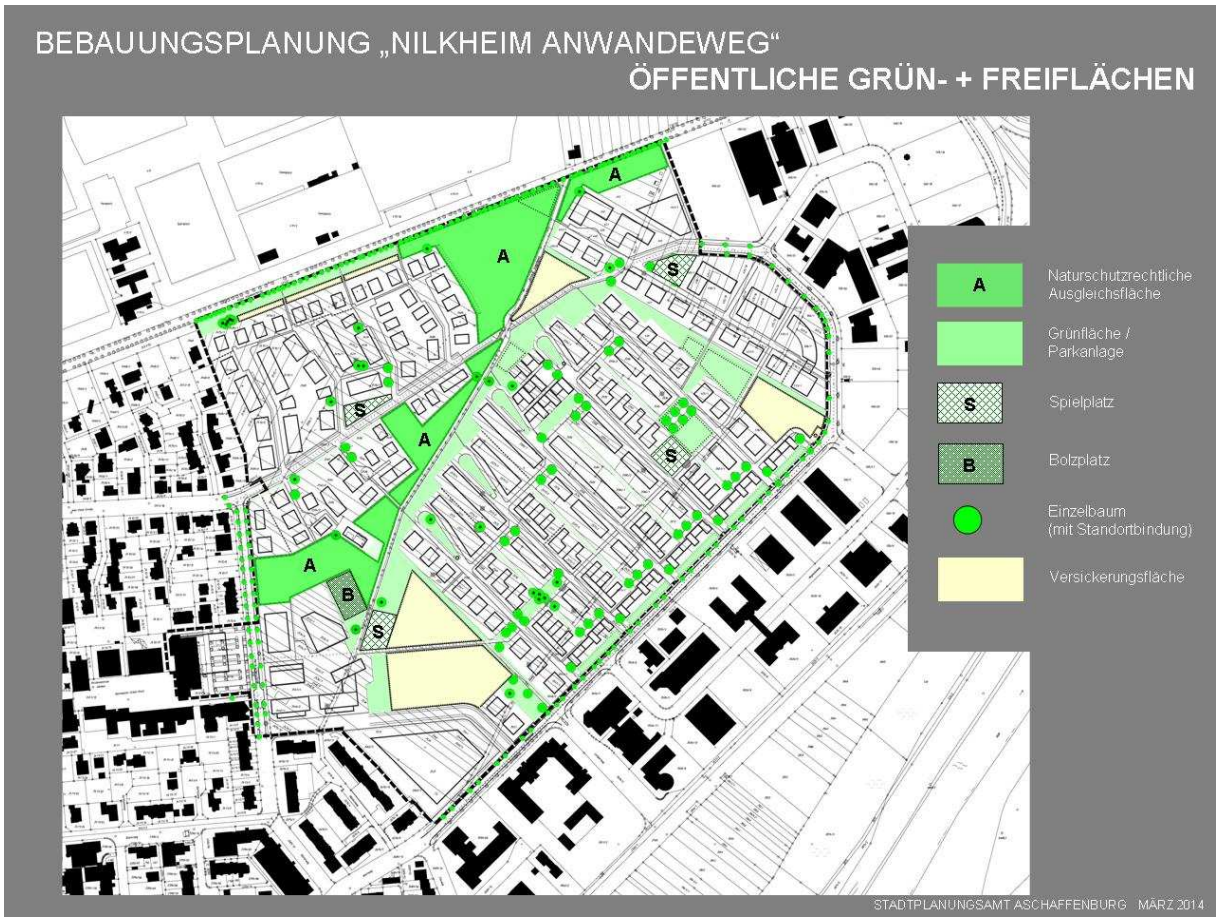
V.1.1 Städtebauliche Bausteine und Inhalte der Bebauungsplanung

V.1.1.1 Das Gesamtgebiet

Städtebau und Freiraum:

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist im Bestand wesentlich geprägt von ausgedehnten, teils gärtnerisch genutzten Frei- und Gehölzflächen und von Streuobstwiesen, die als gestalterisches und naturschutzrechtlich bedeutsames Element auch im Neubaugebiet präsent bleiben: Entlang des für das Siedlungsgebiet heute und auch in Zukunft wichtigen „Mittleren Anwandewegs" verbleibt und entwickelt sich ein in seiner Breite variierender, aber zusammenhängend erlebbarer Freiraum mit Bestandsgehölzen und ergänzenden Neupflanzungen, der sich über eine zu gestaltende Parkanlage mit Bolzplatz, Spielplatz und benachbarter zentraler Regenwasser-Versickerungsfläche vom neuen Teil des Geschwister-Scholl-Platzes bis zur Kleinen Schönbuschallee erstreckt. Auch innerhalb des bebauten Siedlungskörpers ist eine Reihe von quartiersbezogenen Freiräumen eingestreut, welche die einzelnen Baugebiete mit linien- bzw. punktförmigen Freiflächen (z. B. Quartiersplätzen) durchsetzen und die Stadtlandschaft grünordnerisch gliedern.

Abb.42: Öffentliche Grün- und Freiflächen



Das erweiterte Stadtteilzentrum am Geschwister-Scholl-Platz und der neue Park bilden räumlich und funktional die Mitte Nilkheims. Ergänzende Nahversorgungs- und Wohnbauflächen, öffentliche, soziale und kulturelle Angebote, wie ein Kindergarten und bei Bedarf eine Schule, sollen die Mittelpunktsfunktion stärken und beleben.

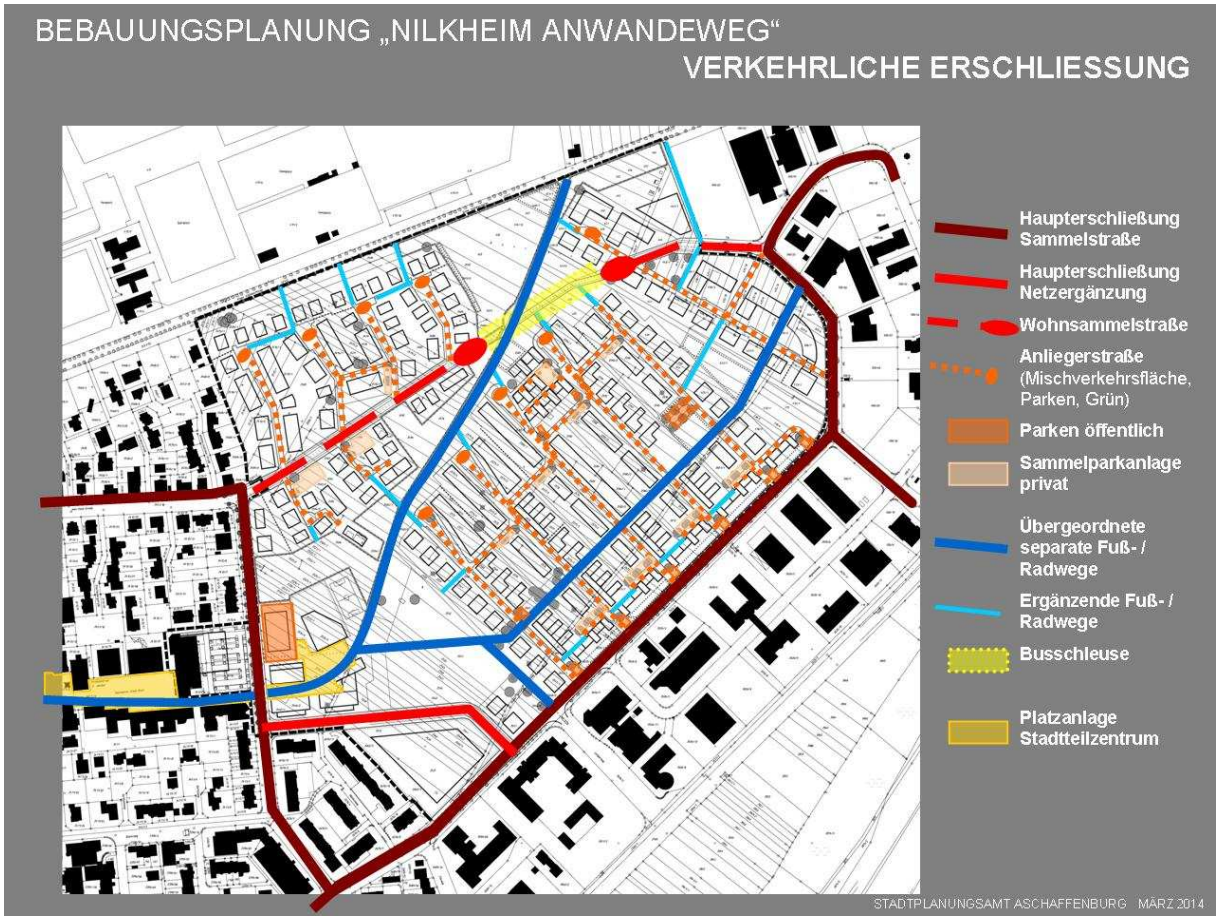
Drei unterschiedlich große Wohnquartiere werden in den Planungsraum eingebettet und an den zentralen Freiraum angegliedert. Ein breites Angebot an unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Haustypen kann bedarfsgerecht für alle Bevölkerungsgruppen und Wohnformen bereit gehalten werden.
Insgesamt können im Plangebiet – je nach Wohnungsdichte – voraussichtlich rund 750 Wohnungen entstehen, davon ca. 350 bis 400 im Geschosswohnungsbau. Neuer Wohnraum für rund 1800 Einwohner kann geschaffen werden.

Abb.43: Bebauungsmuster

Übergeordnete verkehrliche Erschließung:

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über ein abgestuftes Straßen- und Wegesystem: Die Haupterschließung erfolgt über den bestehenden Ahornweg, eine neue Verbindungsspange zum Stadtteilzentrum und über die neu geplante östliche Verlängerung der Jean-Stock-Straße. Diese Straßen sind in ihren Querschnitten jeweils für den Busverkehr und die Einordnung von Bushaltestellen geeignet und von Grün-/Parkstreifen sowie separaten Gehwegen gesäumt. Die innere, den Anliegern vorbehaltene Erschließung der Wohnquartiere erfolgt über schmalere verkehrsberuhigte Bereiche. Ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz verbindet die Quartiere und die Freiräume untereinander und mit den angrenzenden Baugebieten und begünstigt die Zurücklegung von Wegen zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Der Mittlere Anwandeweg wird in seiner Funktion als Haupt-Fuß- und Radweg gestärkt, ein weiterer separater Fuß- und Radweg mit einer komfortablen Breite von 4m ermöglicht zusätzlich eine durchgehende Querung des Plangebiets von der Martin-Luther-Straße bis zum östlichen Ast des Ahornwegs.

Abb.44: Verkehrliche Erschließung



Nachhaltigkeit und schonender Umgang mit Ressourcen:

Integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes sind Elemente eines nachhaltigen und umweltschonenden Städtebaus. Dies spiegelt sich zunächst wider in der Auswahl, Ausrichtung und Anordnung der Baukörper unter Berücksichtigung solarer und energetischer Belange sowie in den Regelungen für einen möglichst umweltschonenden Wasserhaushalt mit Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
Von besonderer Bedeutung sind aber auch die Elemente flächensparenden Bauens durch Bereitstellung maßvoll verdichteter Wohnformen, sparsame Erschließungsanlagen und die Schaffung kurzer, attraktiver Wegebeziehungen zwecks Begünstigung alltäglicher Besorgungen ohne Kraftfahrzeug, ergänzt durch eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV.

Arten-, Natur- und Landschaftsschutz:

Für die Eingriffe in die Lebensräume geschützter Vogelarten (insbesondere Gartenrotschwanz, Grünspecht und Wendehals) mit resultierendem Revierverlust sind vor Realisierung baulicher Eingriffe (z.B. Baufeldfreimachung) im Plangebiet entsprechende Ersatzlebensräume zuzuweisen und herzustellen. Für die übrigen im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind konfliktvermindernde Maßnahmen in Form von zeitlich begrenzten Rodungen im Zeitraum zwischen Oktober und Februar angezeigt.
Die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft mit Lebensraumverlusten für Pflanzen und Tiere sind im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu würdigen. Diese Eingriffe werden voraussichtlich nur zu einem Teil im Plangebiet selbst ausgleichbar sein. Ersatzmaßnahmen sind daher im Ökokontogebiet „Neurod", in der Mainaue und ggf. in einem neu auszuweisenden Ökokontogebiet vorzusehen.

Immissionsschutz:

In einer Schallimmissionsprognose werden die zu erwartenden Auswirkungen des Verkehrslärms der umliegenden Straßen, des Gewerbelärms aus benachbarten Gewerbegebieten sowie des Sport- und Freizeitlärms umliegender Sport- und Freizeitanlagen berechnet. An einigen wenigen Stellen an den Rändern des geplanten Baugebiets kommt es zu geringfügigen Überschreitungen (bis ca. 2 dB(A)) der Orientierungswerte nach DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete". In der Gesamtbetrachtung sind die eher punktuell auftretenden Lärmkonflikte aber bauleitplanerisch beherrschbar und können ergänzend durch Schallschutzmaßnahmen gemindert werden.

V.1.1.2 Die vier einzelnen Siedlungsabschnitte des Neubaugebiets

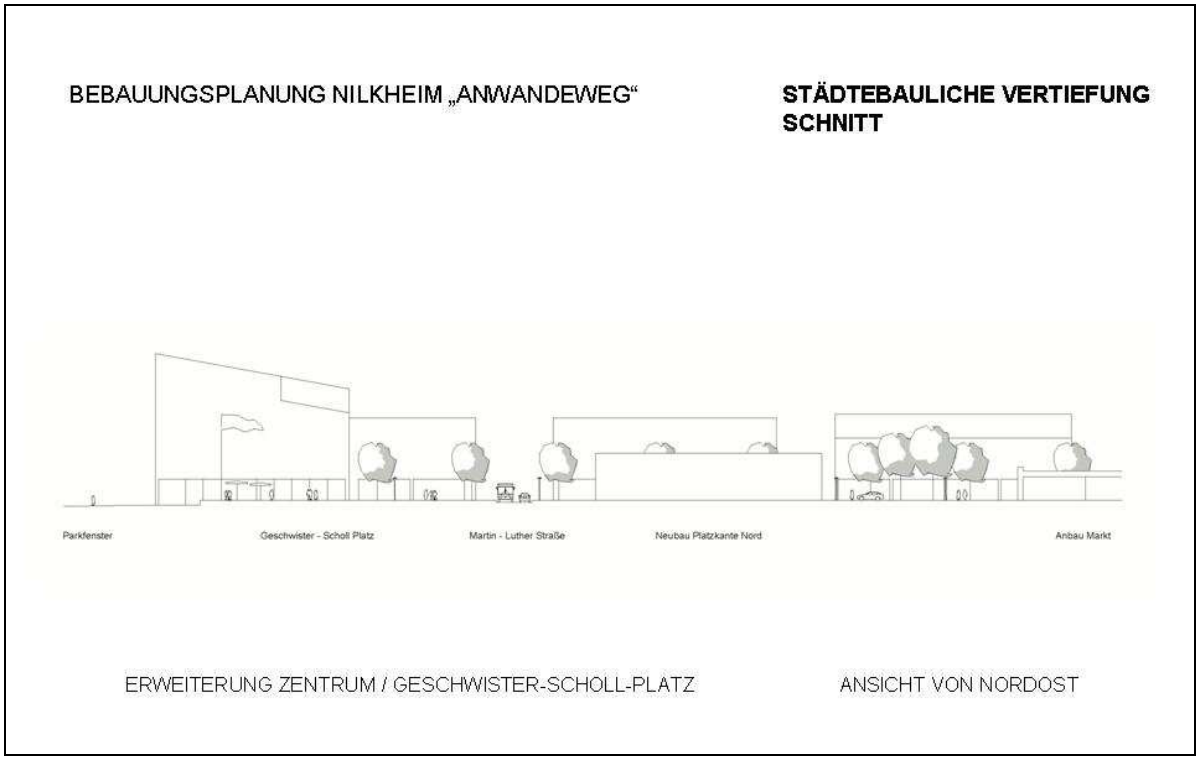
Zentrum:

Das bestehende Zentrum am Geschwister-Scholl-Platz wird Richtung Osten erweitert. Ein neu angelegter, kleinerer städtischer Platz ergänzt die bestehende Platzabfolge, weitet sich auf zum Stadtteilpark und wird so zum attraktiven Stadtraum mit einen weitläufigen Blick über den von Bestandsgehölzen und Neupflanzungen geprägten Park mit Spiel- und Bolzplatz, dem anschließenden Grünzug und den angrenzenden Neubaugebieten. Der neu angelegten Stadtplatz wird baulich gefasst von drei größeren Wohn- und Geschäftshäusern mit zwei bis vier Geschossen, einer Vorhaltefläche für einen neuen Kindergarten und einem Solitärbau, der mit bis zu sechs Geschossen als bauliche Dominante das Zentrum Nilkheims und den Übergang zum Park markiert. Als „Mischgebiet" ausgewiesen dienen die zum Platz orientierten Erdgeschosszonen einer gewerblichen, gastronomischen oder Dienstleistungsnutzung, im Übrigen ist die Schaffung von Wohnraum möglich.
Wesentlicher Bestandteil einer geschäftlichen und gewerblichen Belebung des Stadtteilzentrums, wie sie von der Planungswerkstatt mit den Bürgern erarbeitet wurde, ist die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ausweitung des bestehenden Supermarktes am Geschwister-Scholl-Platz zum „Vollsortimenter" zwecks Bündelung der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil. Da sich dieser Standort in städtebaulich vollständig integrierter Lage befindet und aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere der Baugrenzen, eine Vergrößerung der für Einzelhandel nutzbaren Fläche theoretisch auf max. 2.600qm Bruttogeschossfläche möglich wäre, ist mit keinerlei negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu rechnen – im Gegenteil soll diese mit der Erweiterungsmöglichkeit zum Vollsortimenter im Zentrum des Stadtteils gerade gestärkt werden. Auch die Landesplanungsbehörde hat bestätigt, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel der Nahversorgung am vorgesehenen Standort vollumfänglich den Zielen des LEP entspricht, weil er von Wohnbebauung umgeben, sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und somit städtebaulich integriert ist und weil die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich der Stadt Aschaffenburg sehr deutlich unter der landesplanerisch verträglichen Abschöpfungsquote bleibt.
Im Übrigen wird auch im Endbericht des „Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg" (BBE Handelsberatung GmbH; Auftraggeber: Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg) vom Januar 2014 der Nahversorgungsstandort am Stadtteilzentrum Geschwister-Scholl-Platz als „zentraler Versorgungsbereich" benannt. Das Regionale Einzelhandelskonzept betont nachdrücklich die Zielsetzung einer Ansiedlung bzw. Stärkung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an funktional und städtebaulich integrierten Standorten, die der wohnungsnahen Versorgung, auch der weniger mobilen Bevölkerung, dienen. Stadtplanerisch hat die Sicherstellung der Nahversorgung für Nilkheim durch eine Ausweitung und Stärkung des Standorts am Geschwister-Scholl-Platz Vorrang gegenüber anderen Ansiedlungen oder Erweiterungen in peripherer Lage (z.B. im Gewerbegebiet).

Die durch Teilüberbauung entfallenden Stellplätze sowie zusätzlicher Stellplatzbedarf können auf einem neu anzulegenden Parkplatz östlich der Martin-Luther-Straße untergebracht werden. Im Bedarfsfall kann auf dieser Fläche eine bis zu zweigeschossige Parkpalette errichtet werden, auch eine Fläche für eine Anlage zur Wärmeversorgung bzw. Kraft-Wärme-Kopplung ist hier vorgehalten.

Erschlossen wird das Zentrum vornehmlich über eine neue, vom Ahornweg abzweigende Erschließungsspange, die über den Hibiskusweg auf die Martin-Luther-Straße trifft. Rüsterweg und Martin-Luther-Straße haben weiterhin Bedeutung für die Erreichbarkeit des Zentrums von Westen, sollen in ihrer verkehrlichen Funktion jedoch der neuen Verbindungsspange untergeordnet werden. Die Bushaltestelle am Geschwister-Scholl-Platz bleibt an ihrem Platz und liegt zukünftig in der Mitte des Nilkheimer Zentrums.

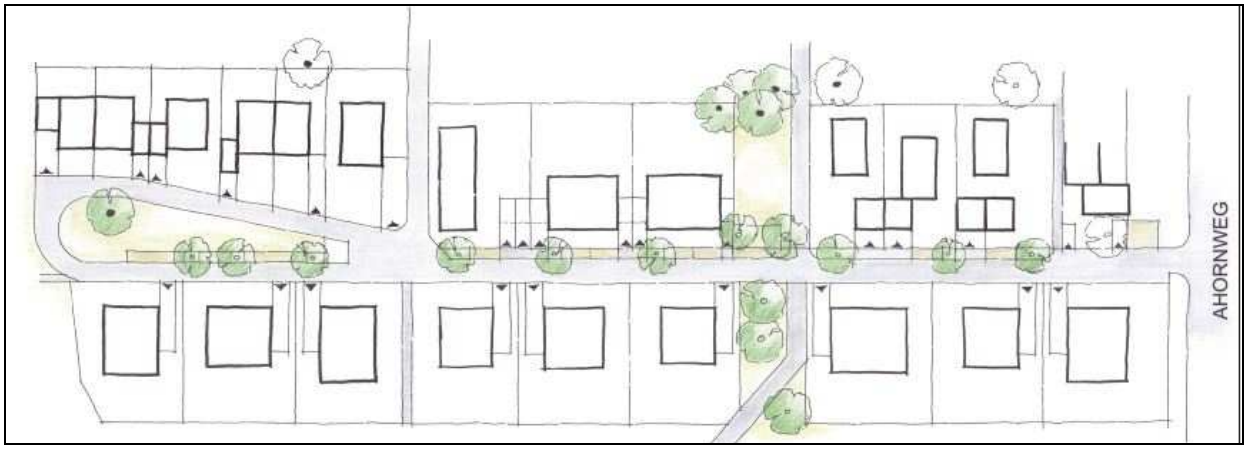
Abb.45: Schnitt / Ansicht Erweiterung Geschwister-Scholl-Platz von Nordost



Mittlere Anwande

Im Quartier „Mittlere Anwande" zweigen die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen rechtwinklig vom Ahornweg ab und erzeugen ein linienhaftes Bebauungsmuster, das an die langgestreckten, schmalen Parzellen des Gebiets erinnert. Die durch den motorisierten Verkehr benutzbaren Anliegerstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit seitlichem Park- / Grünstreifen ausgestaltet und enden als Stichstraße mit Wendemöglichkeit um einen begrünten Anger. Sie sind untereinander netzartig durch schmalere Querspangen verknüpft, bleiben ausschließlich auf das Quartier beschränkt und haben daher keinerlei Attraktivität für irgendwelchen gebietsfremden Verkehr. Gebietsübergreifend geplant hingegen sind die separaten Fuß- und Radwege, die vielfältige, kurze und aufgrund ihrer Verknüpfung mit den Freiflächen auch angenehme Wegebeziehungen eröffnen.

Abb.46: Anliegerstraße im Quartier „Mittlere Anwande" – städtebauliche Gestaltung



Die städtebauliche Ausformulierung der Quartiersränder variiert entsprechend der jeweiligen Situation: Der erhöhten Lärmimmission entlang des Ahornweges wird durch vom Ahornweg abgerückte Hausgruppen Rechnung getragen. Zum Mittleren Anwanderweg verzahnt sich das Quartier intensiv mit den kulturlandschaftlich geprägten Freiflächen. Eine Bebauung mit „Stadtvillen" bildet einen repräsentativen Rand zur „Parkseite" im Westen und zum Freiraum am östlichen Quartiersrand aus.

Abb.47: Schnitt / Ansicht Quartier Mittlere Anwande von Südost

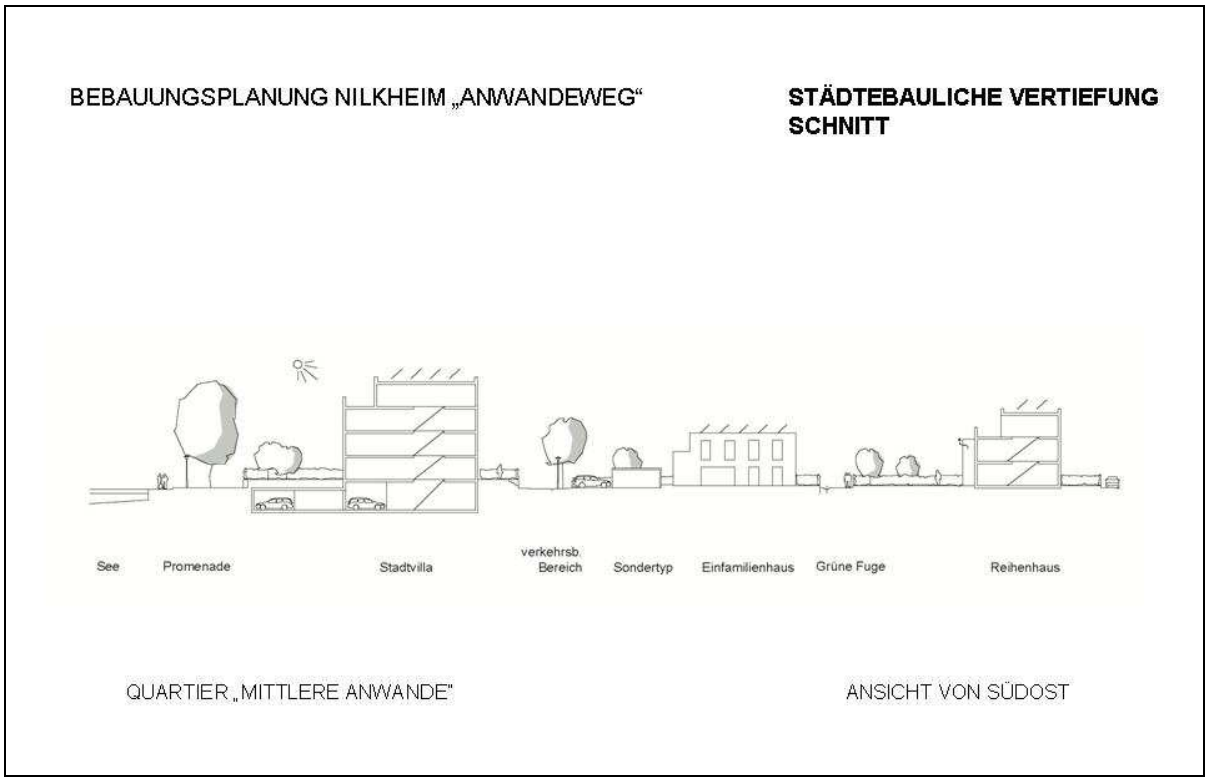


Abb.48: Ausschnittsmodell für das Quartier „Mittlere Anwande"

Insgesamt dominiert der niedergeschossige Wohnungsbau mit einem breiten Mix an verdichteten Ein- und Zweifamilienhaustypologien, bestehend aus vornehmlich zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, Gartenhofhäusern und Sondertypen auf überwiegend kleineren Grundstücken voraussichtlich zwischen 180qm und maximal 500qm. Der westliche und östliche Rand des Quartiers wird prägnant gesäumt von maximal viergeschossigen Stadtvillen auf bis zu 900qm großen Grundstücken. Die vorgegebenen überbaubaren Flächen sind so zugeschnitten, dass für die individuelle Platzierung des Gebäudes genügend Bewegungsspielraum bleibt, ohne die aus der gewünschten Verdichtung resultierenden verringerten Gebäudeabstände zu eng zu wählen. Die Verdichtung in einzelnen Teilbaugebieten erreicht eine Geschossflächenzahl von maximal 1,2, in einzelnen Abschnitten ist eine Erhöhung der baulichen Dichte unter der Bedingung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen möglich (sogenannter „Tiefgaragenbonus").

Bei aller Vielfalt der unterschiedlichen Gebäudetypen wird eine gestalterische Homogenität über die einheitlich flachen oder flach geneigten Dächer erreicht, die wahlweise für eine Dachbegrünung oder die Aufbringung von Solarkollektoren zur Verfügung stehen.

Durchbrochen und grünordnerisch gegliedert wird der Siedlungskörper von unterschiedlich dimensionierten öffentlichen Quartiersplätzen, die die Bewohnerschaft mit Erholungs- und Spielflächen versorgen und an die vorhandenen und geplanten Strukturen des grünen Netzes im Planungsgebiet anknüpfen; der vorhandene Baumbestand soll auf diesen Flächen soweit wie möglich erhalten und ergänzt werden. Weiteres grünordnerisches Merkmal des Quartiers sind „grüne Fugen", die als private Grünflächen das Quartier flankierend zu den Hausgärten durchziehen, den Reihenhausgrundstücken eine rückwärtige Gartenerschließung ermöglichen und unter ökologischen Aspekten zur Verbesserung des Mikroklimas im Planungsgebiet beitragen.

Abb.49: Gebäude, Freiflächen und Parken in den Teilbaugebieten WA 8, WA 10 und WA 11

Abb.50: Anschauungsbeispiel für eine Gruppe von Gartenhofhäusern im Teilbaugebiet WA 11 (Ansicht vom Ahornweg)
Foto: Planungsbüro Schellenberg + Bäumler, Dresden

Die erforderlichen Parkplätze für die Anwohner werden weitestgehend auf den jeweiligen Parzellen, bei Reihenhäusern anteilig im Haus und bei den Stadtvillen vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Für verdichtete Gebäudetypologien, also zum Beispiel im Bereich von Gartenhof- und Reihenhäusern, sind ergänzend private Sammelparkierungen vorgesehen. Öffentliche Stellplätze, z. B. für Besucher, werden jeweils an den Quartierszufahrten, in straßenbegleitenden Park- / Grünstreifen und ergänzend an drei Quartiersplätzen angeboten. Zwei einzelne Stellplätze sind für „Carsharing" ausgewiesen.

Büschelschesäcker

Das Quartier „Büschelschesäcker" schirmt das Neubaugebiet am nördlichen Rand vom benachbarten Gewerbegebiet durch weitgehend geschlossene Gebäudeformen ab. Die Haupterschließung erfolgt über den Ahornweg, der in seinem bisherigen Ausbauquerschnitt an einem neuen öffentlichen Quartiersplatz endet. Hier endet auch die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr in westlicher Richtung - die verkehrliche Verbindung bis zur verlängerten Jean-Stock-Straße ist lediglich für den öffentlichen Nahverkehr und für Fußgänger und Radfahrer möglich und wird über eine funktional und gestalterisch auszubildende „Busschleuse" gesteuert.

Die kompakte Bebauung, die sich aus jeweils um einen Hof gruppierten großformatigen winkelförmigen Baukörpern und neun punktförmigen Stadtvillen mit flachen oder flach geneigten Dächern zusammensetzt, öffnet sich zum Grünraum und zu den westlich anschließenden Quartieren. Die Bebauung dient schwerpunktmäßig dem Etagenwohnen, wobei am Ahornweg in nächster Nähe zu den bestehenden Gewerbebetrieben ein Mischgebiet ausgewiesen wird, in dem insbesondere im Erdgeschoss, aber auch in oberen Etagen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden können. Einzelnen Gebietsabschnitten sind Flächen für möglichst in die Gebäude integrierte Anlagen zur Wärmeversorgung bzw. Kraft-Wärme-Kopplung zugeordnet.
An der Nordspitze des Quartiers wird für den Bedarfsfall eine Reservefläche für eine weitere Kindertagesstätte vorgehalten.

Im Inneren des Quartiers liegt der linear ausgebildete zentrale, verkehrsberuhigte Erschließungsbereich, der über eine Abfolge von Höfen rhythmisiert ist und ein Andienen der einzelnen Wohngebäude ermöglicht. Die gewerblich nutzbaren Anteile des Mischgebiets hingegen können hauptsächlich von der Gebäudenord- bzw. -ostseite über eine separat anfahrbare private Parkplatzfläche oder direkt vom Ahornweg aus erschlossen werden – somit kann der gewerblich bedingte Verkehr (Beschäftigte, Kunden) aus dem Inneren der Wohnanlage herausgehalten werden. Abgesehen von diesen oberirdischen Parkplätzen erfolgt die Parkierung für die Anwohner möglichst vollständig in Tiefgaragen. Ergänzend ist auch im Quartier „Büschelschesäcker" ein Standplatz für „Carsharing" vorgesehen.

Abb.51: Schnitt / Ansicht Quartier Büschelschesäcker von Südost

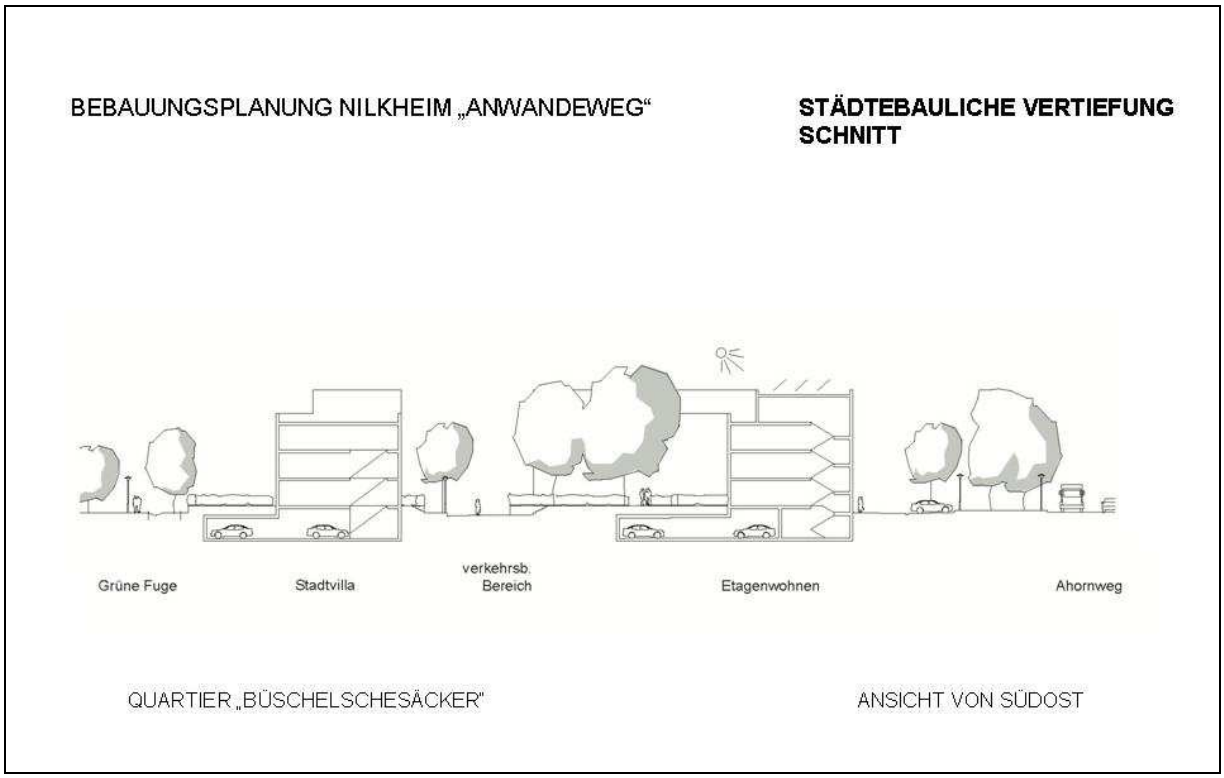


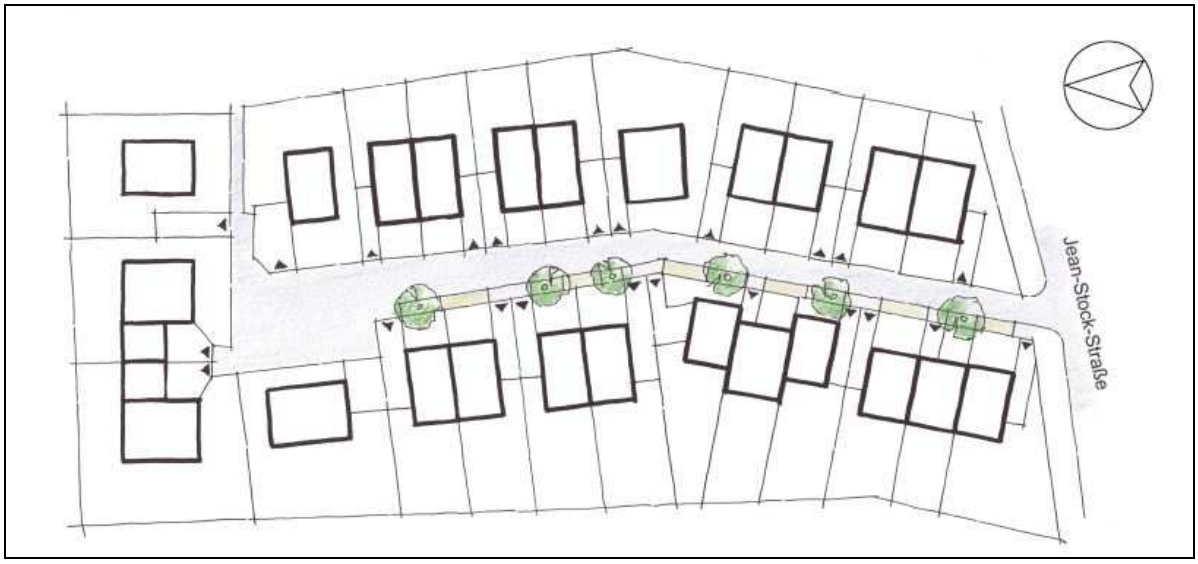
Abb.52: Ausschnittsmodell für das Quartier „Büschelschesäcker"

Die Gebäude erreichen überwiegend bis zu vier Geschosse, die zum Ahornweg orientierten Gebäudeteile des Mischgebiets dürfen fünf Geschosse haben und an der südlichen Spitze des Quartiers akzentuiert ein maximal sechsgeschossiger Solitärbau den am stärksten verdichteten Teil des gesamten Neubaugebiets (Geschossflächenzahl bis 2,0) und markiert gleichzeitig den Zugang zum übergeordneten Freiraum, einer keilförmigen Grünfläche, in die neben Bestandsgehölzen und neuen Baumpflanzungen auch Fuß- und Radwege sowie eine Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser eingegliedert sind.

Im Grünen Häuschen

Das Quartier „Im grünen Häuschen" entwickelt sich entlang der weitergeführten Jean-Stock-Straße, die mit beidseitig angelegten Fußwegen und ergänzt um einen einseitigen Grün- / Parkstreifen die Haupterschließung des Gebiets bildet. Es greift die lockere, spielerisch unregelmäßige städtebauliche Grundstruktur der westlich angrenzenden Bestandsbebauung auf, überwiegend erschlossen durch verkehrsberuhigte, unregelmäßig aufgeweitete angerartige Wohnstraßen und geprägt von großzügigen Hausgärten, die sich grünordnerisch mit dem zentralen Freiraum entlang des Mittleren Anwandewegs verzahnen.

Abb.53: Anliegerstraße im Quartier „Im Grünen Häuschen" – städtebauliche Gestaltung



„Im Grünen Häuschen" ist das am wenigsten dicht bebaute Teilbaugebiet und erreicht bei bis zu zweigeschossiger Bauweise und voraussichtlichen Grundstücksgrößen zwischen 280qm und vereinzelt bis 700qm eine Geschossflächenzahl von maximal 0,7. Gebäudestellung und -orientierung sind relativ flexibel wählbar, die Gestaltungskonzeption sieht eine Ausführung aller Hauptgebäude mit 15° bis 20° geneigten Satteldächern vor. Die Parkierung für die Anwohner erfolgt praktisch vollständig auf den jeweiligen Parzellen, bei den (wenigen) Reihenhäusern evtl. teilweise im Haus und ergänzend in Sammelparkierungen. Öffentliche Stellplätze werden in Park- / Grünstreifen innerhalb der angerartigen Anliegerstraßen angeboten.

Abb.54: Schnitt / Ansicht Quartier „Im Grünen Häuschen" von Süden

Abb.55: Ausschnittsmodell für das Quartier „Im Grünen Häuschen"

Auch das Quartier „Im Grünen Häuschen" mit seinen ausschließlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern erhält mit einem eigenen Quartiersplatz einen räumlichen Kristallisationspunkt.

Im verbleibenden Freiraum zwischen der nördlichen Häuserreihe und der Kleinen Schönbuschallee werden u.a. Fuß- / Radwegeverbindungen zur Kleinen Schönbuschallee und Flächen für die Versickerung des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers untergebracht; die relativ großzügigen Grundstücke der Einzel- und Doppelhäuser im Quartier erlauben es, dass das anfallende Dachflächenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden kann und nicht zentral abgeleitet wird.

Für modellhafte Formen des ökologischen Bauens bieten sich die beiden Gruppen von Häusern südlich der Haupterschließungsstraße an: Mit deutlich reduzierten Querschnitten der Anliegerstraße bei gleichzeitiger Einordnung einer Sammelparkierungsanlage ist hier ein autofreies oder autoarmes Wohnen beabsichtigt. Bei entsprechender Flächenverfügbarkeit durch die Kommune könnten hier im Rahmen des Grundstücksverkaufs flankierend auch weitere Standards des ökologischen und ressourcenschonenden Bauens (z.B. „PlusEnergie-Haus") verbindlich vereinbart werden, die sich dem Regelungskatalog des Bauplanungsrechts entziehen.

V.1.2 Fachplanerische Bausteine und Inhalte der Bebauungsplanung

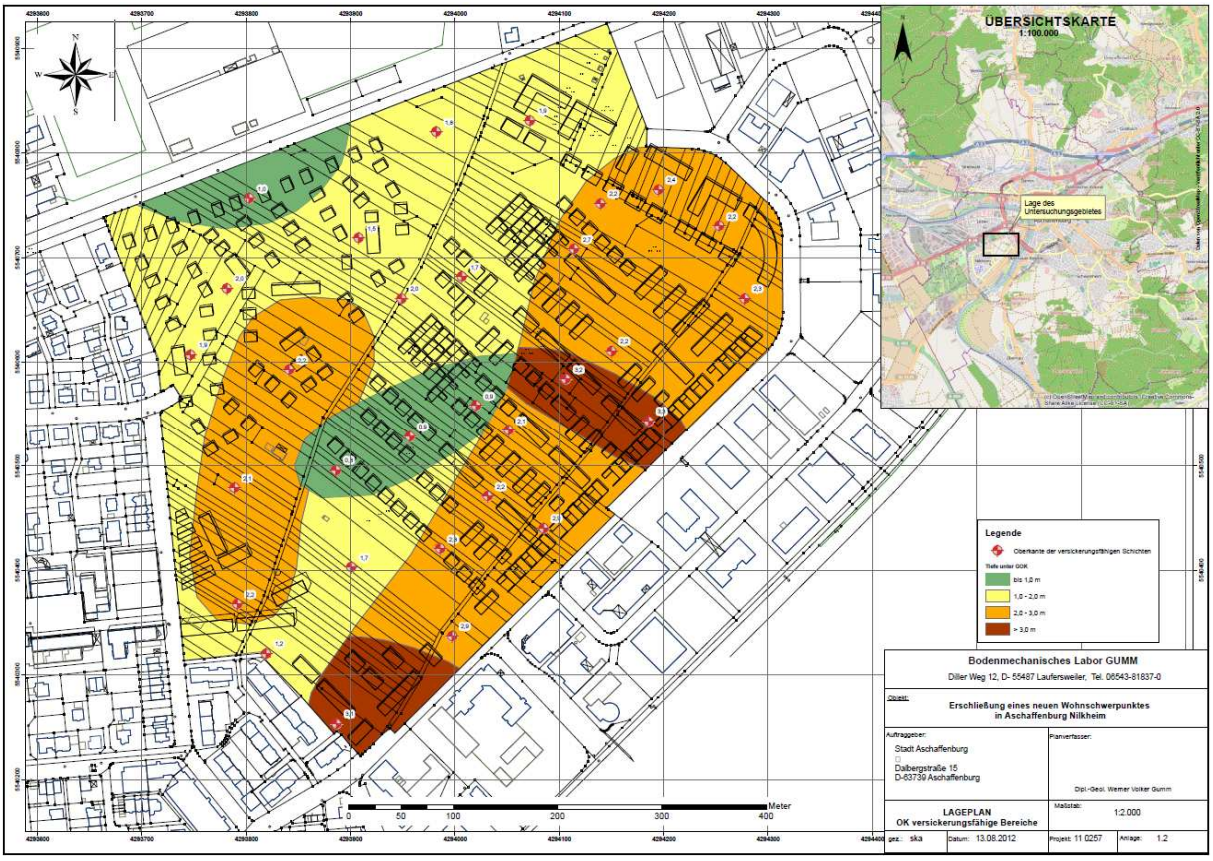
V.1.2.1 Nachhaltigkeit und schonender Umgang mit Ressourcen

Integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes sind Elemente eines nachhaltigen und umweltschonenden Städtebaus. Dies spiegelt sich zunächst wider in der Auswahl, Ausrichtung und Anordnung der Baukörper unter Berücksichtigung solarer und energetischer Belange sowie in den Regelungen für einen möglichst umweltschonenden Wasserhaushalt. Von besonderer Bedeutung sind aber auch die Elemente flächensparenden Bauens durch Bereitstellung maßvoll verdichteter Wohnformen, sparsame Erschließungsanlagen und die Schaffung kurzer, attraktiver Wegebeziehungen zwecks Begünstigung alltäglicher Besorgungen ohne Kraftfahrzeug, ergänzt durch Möglichkeiten zum autofreien bzw. autoarmen Wohnen, „Carsharing" und eine gute Anbindung an den ÖPNV. Für letztgenannte Aspekte kann die Bauleitplanung lediglich die Rahmenbedingungen schaffen, Realisierung und Vollzug entziehen sich den planungsrechtlichen Möglichkeiten. Gleiches gilt für die angestrebten Formen einer möglichst umwelt- und ressourcenschonenden Energieversorgung.

V.1.2.2 Entwässerung

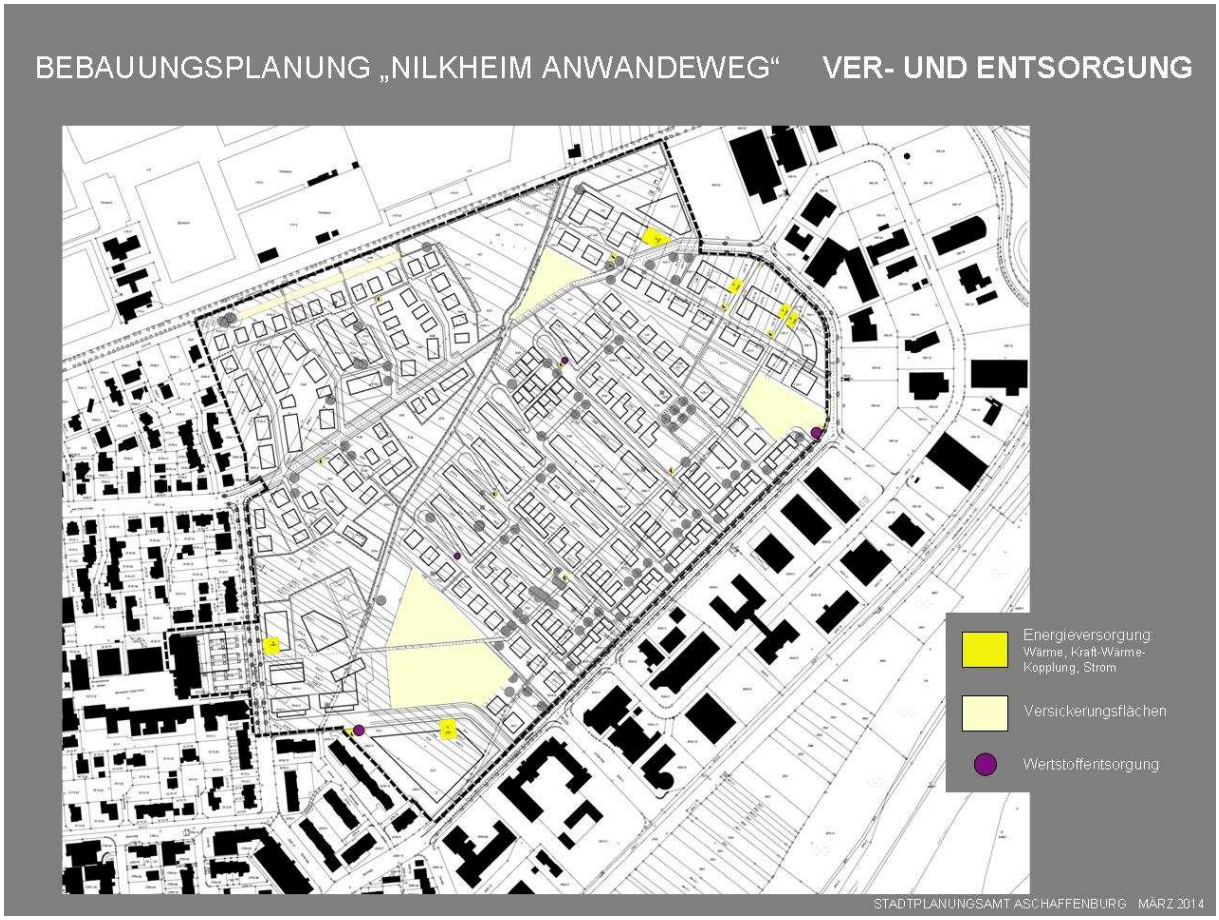
Die Entwässerung des Plangebiets muss im „Trennsystem" erfolgen: Häusliches Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal abgeführt, auf Straßen und überbauten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird nahezu vollumfänglich gesammelt, in einer großen zentralen sowie in drei kleineren dezentralen Flächen zur Versickerung gebracht und dem Grundwasser wieder zugeführt. Im Teilbaugebiet „Im Grünen Häuschen" kann auf den versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser unmittelbar auf den für diesen Zweck ausreichend großen Grundstücken selbst versickert werden.
Zwecks Erkundung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Bebauungsplangebiet wurden ein Bodengutachten erstellt und an ausgewählten Stellen Versickerungsversuche durchgeführt.

Abb.56: Tiefenlage versickerungsfähiger Bodenschichten



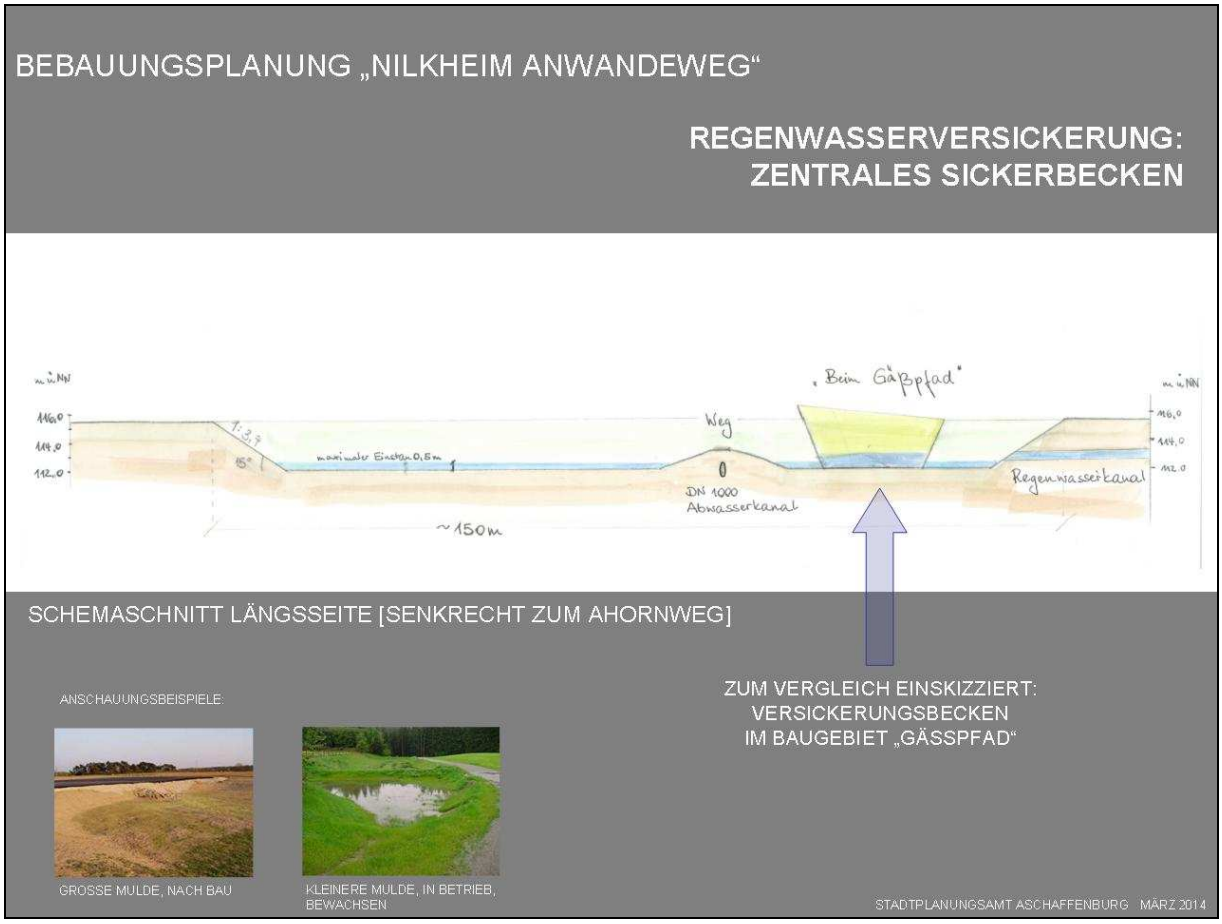
Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse, die im Ergebnis der Versickerungsversuche eine in Teilbereichen nicht ganz so gute Versickerungsfähigkeit der Böden erbrachten wie ursprünglich angenommen, wurden die für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Flächen durch hydraulische Berechnungen bemessen. So werden im Plangebiet in der Summe voraussichtlich ca. 17.000qm „Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser" benötigt und im Bebauungsplan ausgewiesen. Gleichzeitig sind diese Flächen als „Flächen für Abgrabungen" festgesetzt, weil sie zwecks Ausbildung von Sickermulden eingetieft werden müssen.

Abb.57: Flächen und Standorte der Ver- und Entsorgung



Im Niederschlagsfall stauen die Sickermulden zwar lediglich bis zu 50cm hoch ein, hauptsächlich bedingt durch die Tiefenlage der zuführenden Regenwasserkanäle liegen die Sohlen dieser Mulden allerdings deutlich tiefer: Bei den drei kleineren dezentralen Versickerungsflächen werden Tiefen bis zu 2m erreicht, bei der großen zentralen Versickerungsfläche Tiefen zwischen 3m bis maximal 4m. Die Versickerungsflächen haben voraussichtlich relativ geringe Böschungsneigungen von 1 zu 4 (= ca. 15°) und sollen auch im Falle der großen Versickerungsfläche aufgrund deren Weitläufigkeit nicht den Eindruck eines „technischen Bauwerks" erwecken. Vielmehr haben sie die Gestalt einer offenen Wiesenfläche (Baumpflanzungen im Versickerungsbereich sind nicht möglich) und werden möglichst unaufdringlich durch Geländemodellierungen in die umgebenden (Frei-) Räume eingefügt.

Abb.58: Schemaschnitt des zentralen Regenwasser- Versickerungsbeckens

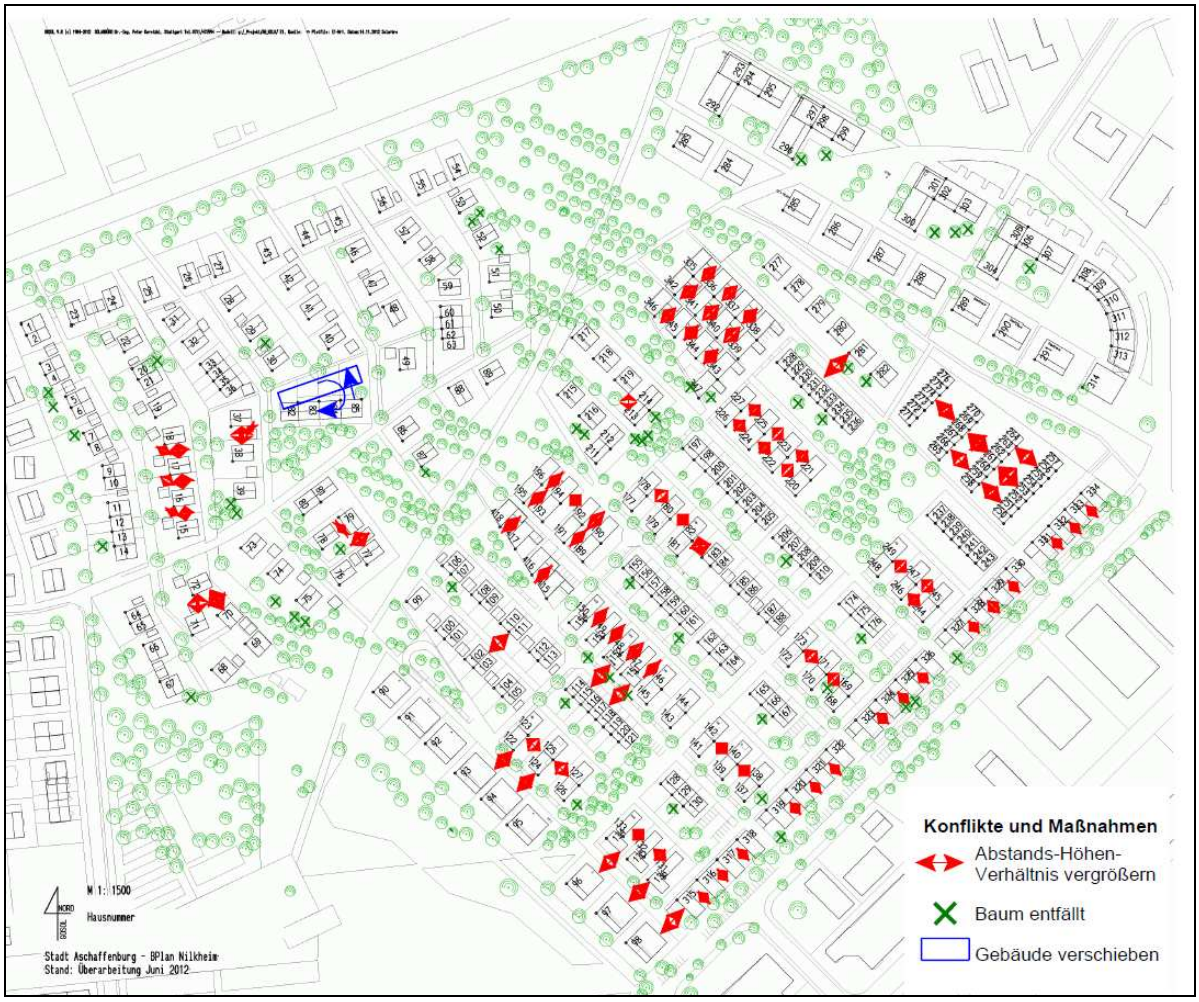


V.1.2.3 Solarenergetische Optimierung

Die durch einen Gutachter erstellte ausführliche solare und energetische Analyse des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb hat grundsätzlich zum Ergebnis, dass im Plangebiet überwiegend gute bis sehr gute Voraussetzungen für Solarthermie (solarthermische Erwärmung des Brauchwassers) und für Photovoltaik vorliegen (mit einigen baukörperorientierten Einschränkungen im Teilgebiet „Im Grünen Häuschen"). Allerdings ist der verfügbare passive Solargewinn nicht flächendeckend optimal ausgeschöpft - solare Verluste sind in Einzelfällen vor allem begründet durch gegenseitige Verschattung der Gebäude untereinander, punktuell auch durch die Gebäudestellung und -orientierung (insbesondere „Im Grünen Häuschen") und ganz allgemein durch Schattenwurf von Bäumen.
Für eine Errichtung von Gebäuden mit Passivhausstandard kommen in erster Linie alle (mindestens) viergeschossigen Gebäude (Stadtvillen und Geschosswohnungsbauten) in Betracht, mit Einschränkungen auch dreigeschossige Reihenhäuser im Teilgebiet „Mittlere Anwande". Die übrigen Gebäudetypen erfordern deutlich erhöhte technische und wirtschaftliche Aufwendungen für eine Passivhausbauweise.

Soweit mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und in Abwägung mit anderen, auch konkurrierenden, Belangen, z. B. der Durchgrünung, vereinbar, wurden eine Reihe von Vorschlägen zur solarenergetischen Verbesserung des Neubaugebiets aufgegriffen. Zu nennen ist hier beispielsweise die Vergrößerung von Gebäudeabständen, wobei allerdings das solarenergetisch als optimal empfohlene Verhältnis von Gebäudeabstand zu Höhe von 2,5 nicht erreicht wird – ein solcher Wert erfordert Gebäudeabstände, die weit über den Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung liegen und letztlich dem Planungsziel einer kompakten, Flächen sparenden, maßvoll verdichteten Siedlungsform im Plangebiet entgegen stehen. Auch wurde der Empfehlung zur Veränderung der Lage und Orientierung einer Reihenhauszeile „Im Grünen Häuschen" gefolgt.

Abb.59: Städtebaulicher Entwurf und solarenergetische Optimierung – Konflikte und Maßnahmenvorschläge



Nicht gefolgt wurde z. B. der Empfehlung im Zusammenhang mit der Verschattung durch Bäume: Eine Beseitigung von (erhaltenswerten) Gehölzen sowie ein Verzicht auf Neupflanzungen ausschließlich aufgrund deren Verschattungseffekte wird ausgeschlossen – hier haben die Vermeidung eines weiteren Eingriffs in Natur und Landschaft sowie positive stadtklimatische und grünordnerische Aspekte Vorrang vor solarenergetischen Verbesserungen.
Im Bebauungsplan nicht zwingend verankert wurde die zum Zwecke der Verschattungsverringerung vorgeschlagene Begrenzung der jeweils nördlichen Gebäudewand zweigeschossiger Häuser im Gebiet „Mittlere Anwande" auf eine Höhe von 5,30 m über Erdgeschossfußboden, da dies gerade bei Gebäuden mit kontrollierter Lüftung keine normal üblichen Geschosshöhen zuließe und nur mit hohem bautechnischen Aufwand zu Lasten der Bauherrn zu leisten wäre. Gleiches gilt für die vorgeschlagenen reduzierten First- und Traufhöhen bei zweigeschossigen Gebäuden mit flach geneigtem Satteldach „Im Grünen Häuschen".

Insgesamt konnten auf Basis der gutachterlichen Analyse und Empfehlungen jedoch deutliche Verbesserungen der solaren und energetischen Eignung des Bebauungskonzepts erzielt werden. Aufgrund der beabsichtigten baulichen Verdichtung und im Interesse eines gewissen Gestaltungsspielraums für die zukünftigen Bauherrn haben allerdings nicht alle Optimierungsvorschläge Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf gefunden. Im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf haben sich hier keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

V.1.2.4 Wärme- und Energieversorgung

Im Auftrag der Aschaffenburger Versorgungs-GmbH wurde durch ein Ingenieurbüro ein energiewirtschaftliches Versorgungskonzept für das Neubaugebiet „Anwandeweg" erstellt. Aufgrund der durch den Bebauungsplan begünstigten Effekte einer „Solarisierung" und insbesondere infolge der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Gebäudedämmung im Neubau ist der verbleibende Bedarf an Restwärme im gesamten Gebiet so gering, dass Errichtung, Betrieb und Unterhalt eines Gasnetzes für das Gesamtgebiet nicht wirtschaftlich sind. Lediglich im Randbereich könnten einzelne Anwesen an das bereits vorhandene Gasnetz angeschlossen werden, zudem ist für die Erweiterung des Zentrums (incl. Schulstandort) und für das Teilbaugebiet „Büschelschesäcker" aufgrund deren höherer Bebauungsdichte eine Nahwärmeversorgung, aus ökologischer Sicht am Besten in Kraft-Wärme-Kopplung, möglich und sinnvoll. Für das übrige Plangebiet soll durch den Versorgungsträger ein entsprechend leistungsfähiges Stromnetz verlegt werden, so dass dominierend eine elektrobasierte Wärmeversorgung ermöglicht wird. Dadurch wird in der Regel der Wärmebedarf eines Wohnhauses über Wärmepumpen (evtl. unterstützt durch eine Solar- / Photovoltaikanlage auf dem Dach) gedeckt.

Abb.60: Wärmeabnahme pro m Leitungstrasse bei energetischem KfW-55-Standard

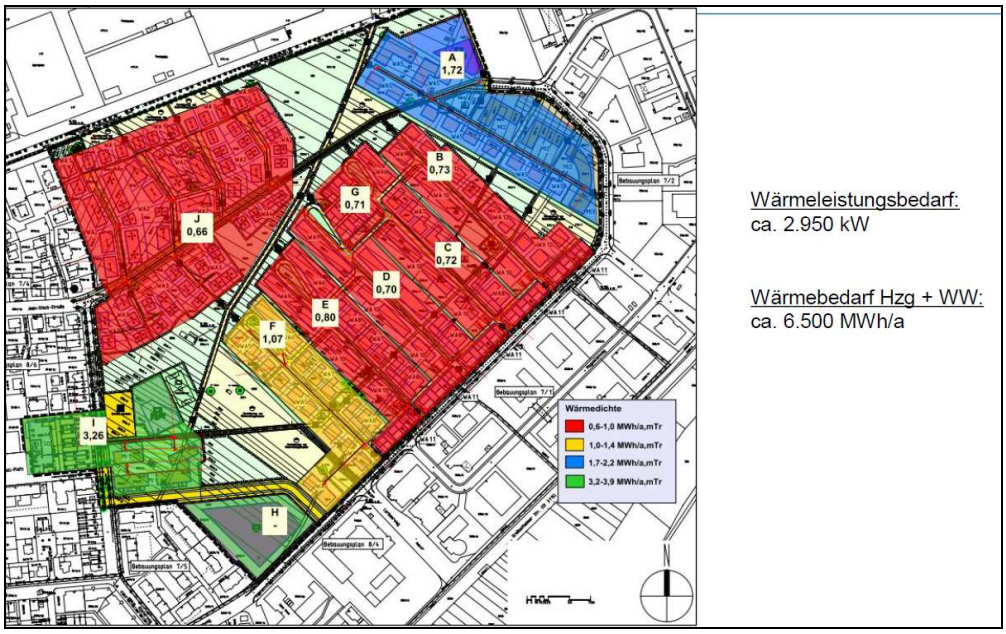
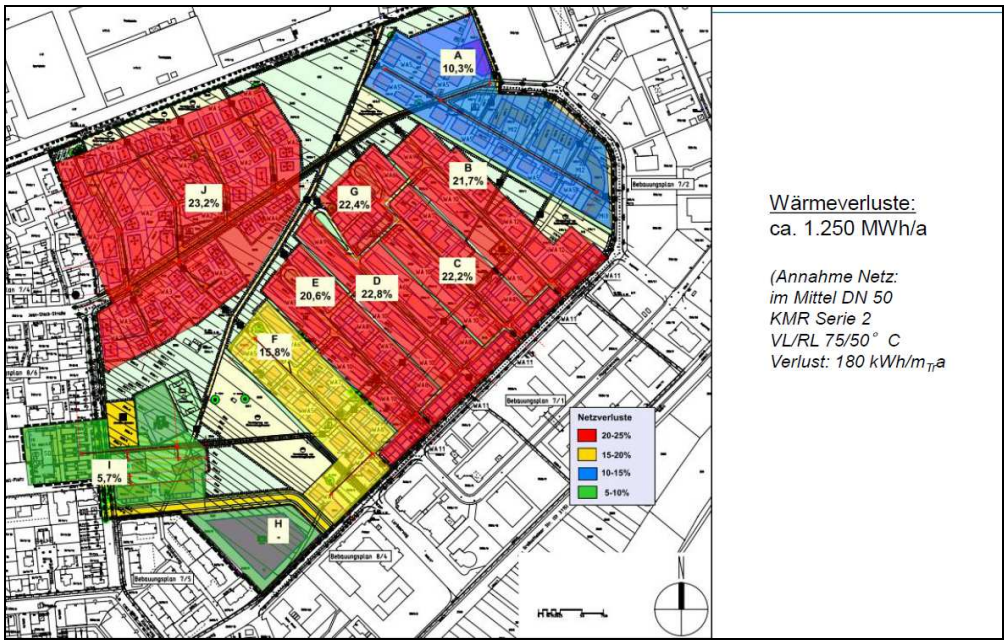


Abb.61: Anteilige Netzverluste bei energetischem KfW-55-Standard



Im Bebauungsplan kann die Art der tatsächlichen Energieversorgung der einzelnen Haushalte nicht festgesetzt werden – dies entzieht sich dem Regelungskatalog der Bauleitplanung. Möglich ist nur die Festsetzung der Flächen für entsprechende Anlagen. In Reaktion auf die o.g. Erkenntnisse wurden daher im Bebauungsplan im Bereich des Zentrums und des Teilbaugebiets „Büschelschesäcker" mehrere Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Wärme bzw. zur Kraft-Wärme-Kopplung ausgewiesen. Ergänzend ist zum Zwecke der verstärkten Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie eine Reihe von Standorten für Trafostationen vorgehalten.

Gemäß Empfehlung der „Energie- und Klimaschutzkommission" vom 28.01.2014 gelten für das Plangebiet „Anwandeweg" bezüglich der zukünftigen Energieversorgung folgende über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinausgehende Zielsetzungen:

- „Das Baugebiet „Anwandeweg" soll durch eine moderne, innovative und leistungsfähige Infrastruktur Muster-Baugebiet für eine Versorgung mit erneuerbarem Strom werden. Dazu werden in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Versorger (AVG) alle technisch möglichen und wirtschaftlich sinnvollen Möglichkeiten für eine Erzeugung von erneuerbarem Strom, eine leistungsfähige optimale Verteilung und eine konsequente Nutzung von vor Ort erzeugtem erneuerbarem Strom für elektrische Verbraucher, Heizzwecke und Mobilität ausgeschöpft."
- „Zur Vermeidung von Konkurrenzsituationen zwischen fossilen Energieträgern und erneuerbarem Strom und wegen der mangelnden Wirtschaftlichkeit wird eine flächendeckende Infrastruktur für Gasversorgung nicht gebaut. Fossiles Erdgas wird nur zur Kraft-Wärme gekoppelten Nutzung eingesetzt, der dabei erzeugte Strom soll ortsnah verbraucht werden."

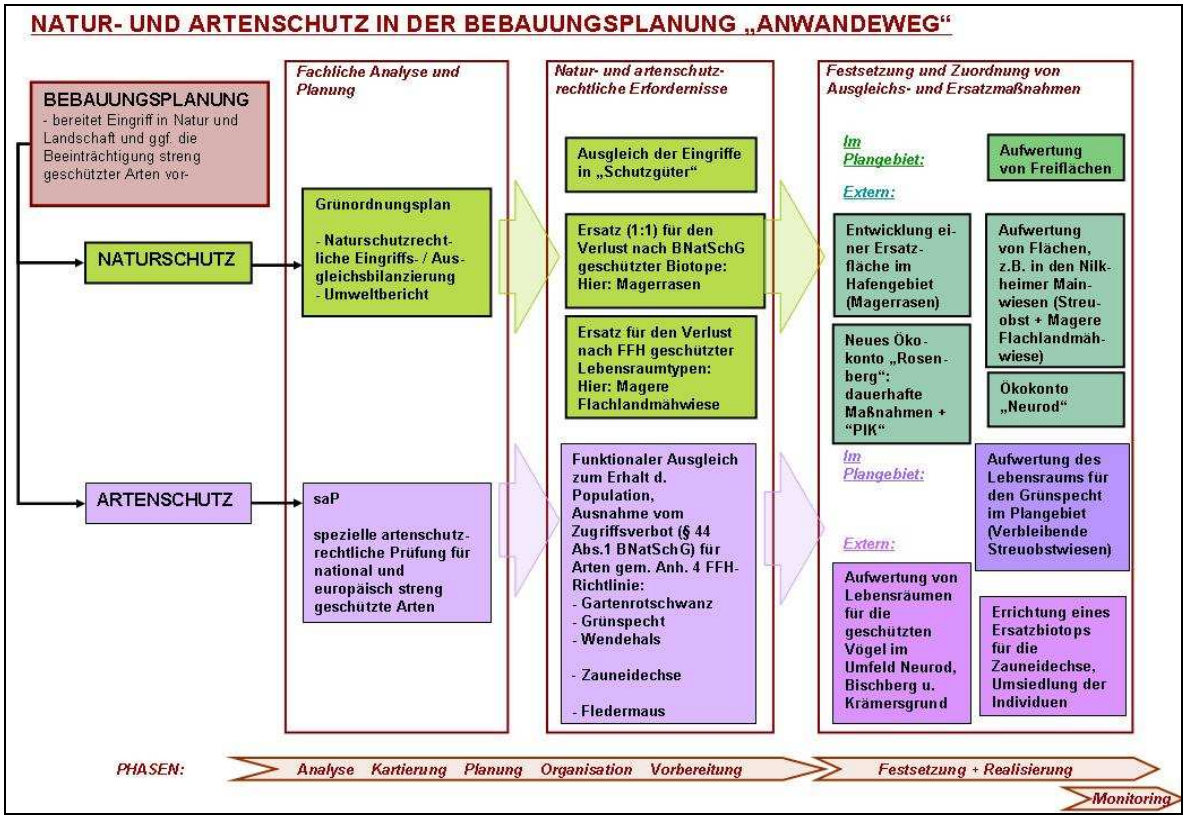
Über die Fragen der Energieversorgung hinausgehend hat die Energie- + Klimaschutzkommission zudem empfohlen:

- „Ausarbeitung einer Richtlinie zum klimafreundlichen Bauen für den Verkauf städtischer Grundstücke. Inhalt der Richtlinie ist ein eigener Standard zum klimafreundlichen Bauen (z.B. erhöhte Dämmstandards) für die zu errichtenden Gebäude. Die Einhaltung des Standards wird Bestandteil des Kaufvertrags."
- „Ausweisung von (mindestens drei) Stellplätzen mit Stromtanksäule für Elektroautos für „Car-Sharing"-Modelle an geeigneter Stelle, um eine umweltgerechtere Mobilität zu fördern. Die Stromversorgung erfolgt mit Strom aus regenerativen Quellen."

V.1.2.5 Arten-, Natur- und Landschaftsschutz, naturschutzrechtlicher Ausgleich und Grünordnung

Herausragende Bedeutung für die Bauleitplanung und eine Realisierung des Baugebiets „Anwandeweg" haben die rechtlichen und inhaltlichen Anforderungen des Arten- und Naturschutzes.

Abb.62: Schema Natur- und Artenschutz in der Bebauungsplanung „Anwandeweg"



Zur Bewältigung der damit verbundenen Aufgaben wurden gutachterlich eine „spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung" und eine Grünordnungsplanung einschließlich einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und zur Sicherstellung der erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ein neues „Ökokontogebiet Rosenberg" sowie acht weitere Ausgleichsflächen bzw. -gebiete (davon drei im Plangebiet) verbindlich festgelegt.
Unmittelbar betroffen von den durch die Bebauungsplanung vorbereiteten arten- und naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe sind zunächst die im Plangebiet vorkommenden geschützten Tierarten Gartenrotschwanz, Wendehals, Grünspecht, Zauneidechse sowie Fledermäuse (nur Sommerquartiere) sowie ein geschütztes Sandmagerrasenbiotop, das durch das Neubaugebiet unweigerlich verloren geht. Dazu kommen die z. B. durch Bodenversiegelung und durch die Beseitigung von Vegetation verursachten „allgemeinen" Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft, die ebenfalls auszugleichen sind.

Im Ergebnis der arten- und naturschutzrechtlichen Untersuchungen und auf Basis der Grünordnungsplanung und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung setzt daher der Bebauungsplan lückenlos eine ganze Reihe von Flächen und Maßnahmen fest, die den erforderlichen Ausgleich und Ersatz sicher stellen. Im Überblick (jeweils Kurzfassung, ausführlich vgl. Grünordnungsplan und Umweltbericht) sind dies folgende Flächen und Maßnahmen:

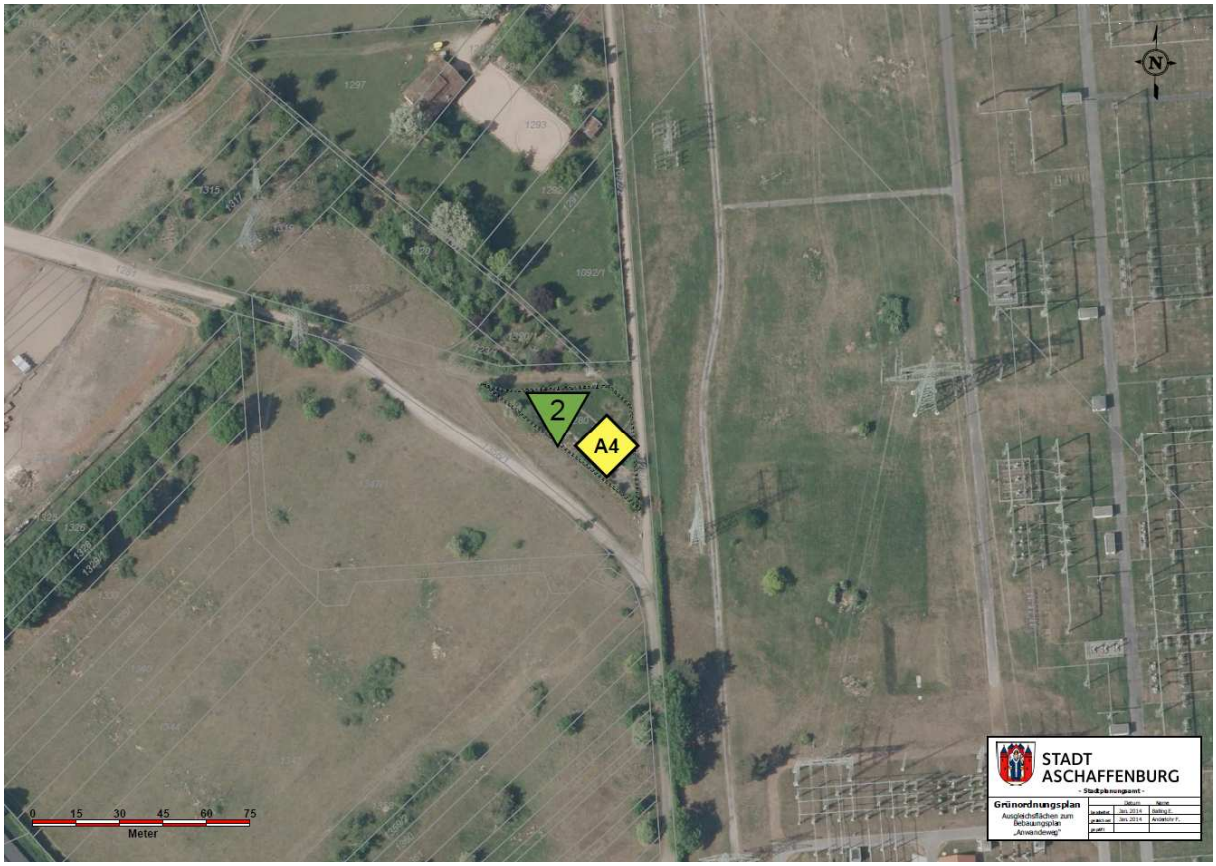
- Ausgleichsfläche „A1" (im Plangebiet selbst gelegen):
Vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen, Entfernung von Zier- und Nadelgehölzen sowie einzelnen Verbuschungen, Erhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland durch dauerhaften Erhalt von 22 der bestehenden Laub- und Obstbäume, ergänzende Neupflanzung von mindestens 47 Obstbäumen […]
- Ausgleichsfläche „A2" (im Plangebiet selbst gelegen):
Vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen, Entfernung von Zier- und Nadelgehölzen sowie einzelnen Verbuschungen, Erhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland durch dauerhaften Erhalt von 38 der bestehenden Laub- und Obstbäume, ergänzende Neupflanzung von mindestens 23 Obstbäumen und 500 qm Sträuchern […]
- Ausgleichsfläche „A3" (im Plangebiet selbst gelegen):
Vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen, Entfernung von Zier- und Nadelgehölzen sowie einzelnen Verbuschungen, Erhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland durch dauerhaften Erhalt von 6 der bestehenden Laub- und Obstbäume, ergänzende Neupflanzung von mindestens 7 Obstbäumen […]

Abb.63: Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 (Foto: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung)

- Ausgleichsfläche „A4" (auf Fl.Nr. 1280/0 Gemarkung Leider / Hafengebiet):

Umsiedlung eines Sandmagerrasens aus dem Baugebiet durch Gewinnung der wertgebenden Pflanze Sand-Grasnelke auf der Spenderfläche im Nordwesten des Bebauungsplangebietes vor Beginn der Baufeldräumung durch Abstreifen der Samen und Ausstechen der Pflanzen im Spätsommer/Herbst, Ausbaggern des expansiven Neophyten „Japanischer Stauden-Knöterich" mit Wurzelballen im Süden der Ausgleichsfläche einschließlich Abfuhr ohne Zwischenlagerung, Abschieben und Abfuhr des nährstoffreichen Oberbodens mit 30 cm Tiefe auf der sonstigen Fläche, Aufbringen und Einebnen von nährstoffarmem, sandigem Umgebungssubstrat, gleichmäßige Verteilung der aus dem Bebauungsplangebiet gewonnenen Samen und Pflanzung der ausgestochenen Sand-Grasnelke im Spätsommer / Herbst […]

Abb.64: Ausgleichsfläche A4 (Foto: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung)

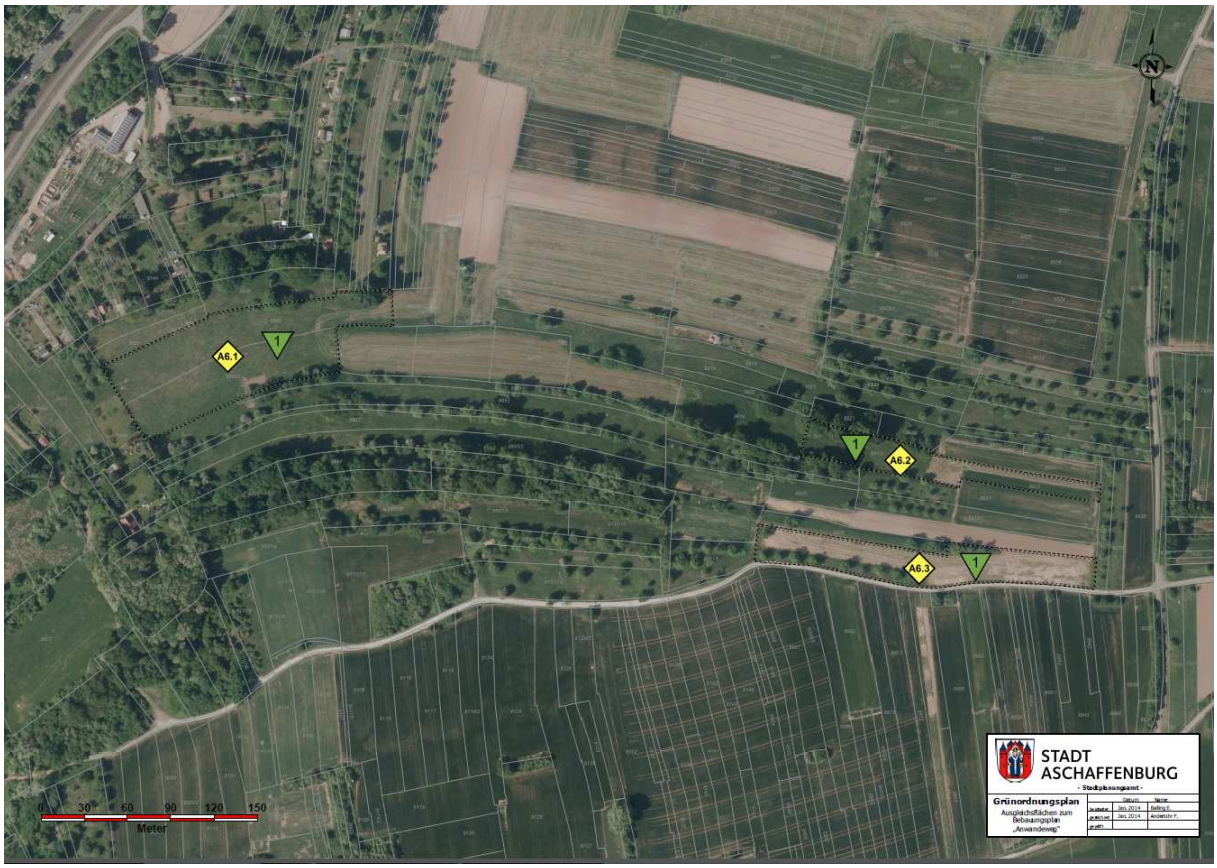


- Ausgleichsflächen „A5“ (Fl.Nr. 522, 524, 2874 Gemarkung Leider / Nilkheimer Mainwiesen):
Entwicklung von extensivem Grünland und ergänzende Pflanzung von mindestens 10 Obstbäumen, Unterhalt des Grünlands mit zweimaliger Mahd pro Jahr (Ende Juni, September), Entfernung des Schnittgutes, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz oder Schafbeweidung (≤ 1,4 GV/ha)

Abb.65+66: Ausgleichsflächen A5(Fotos: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung)

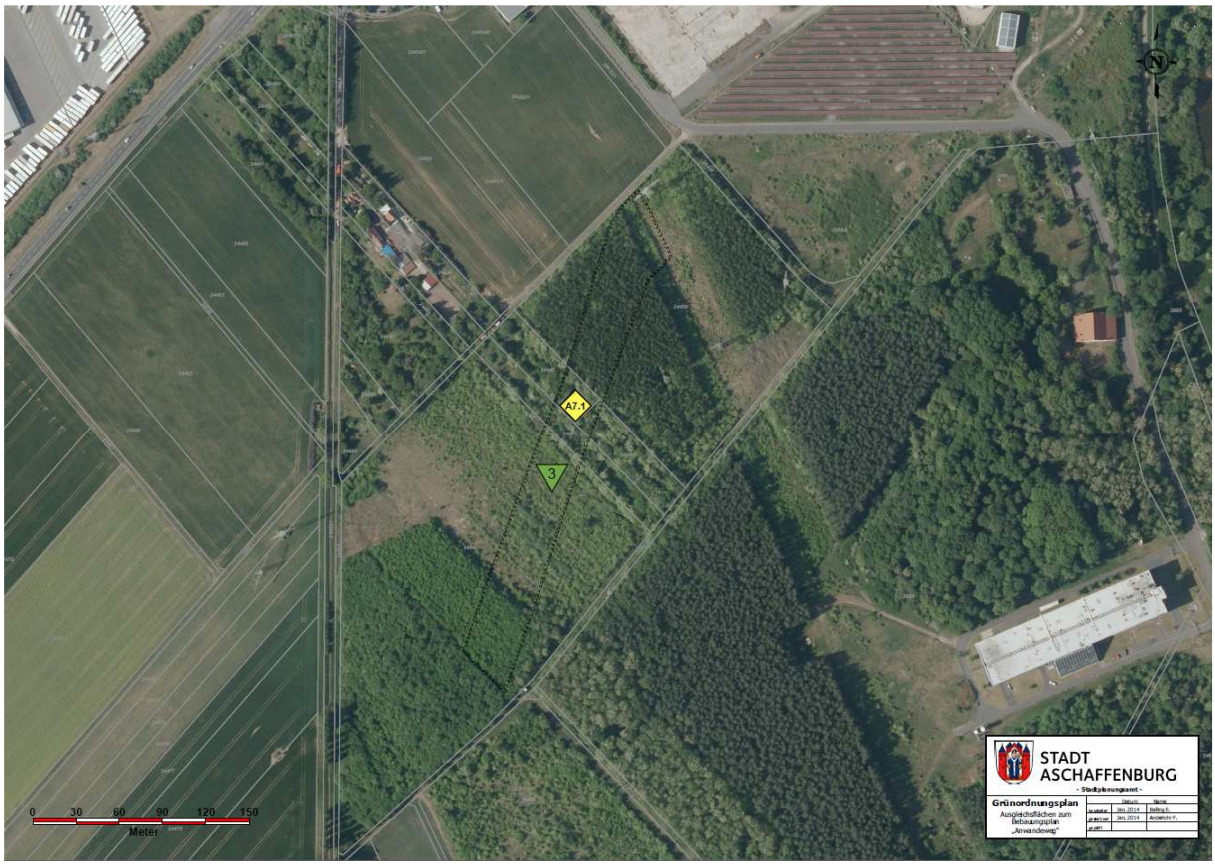
- Ausgleichsflächen „A6" (Fl.Nrn. 8890, 8890/2, 8912, 8913, 8907 Gemarkung Schweinheim / am Bischberg): Aufhängen von 16 Halbhöhlennistkästen für den Gartenrotschwanz, Anbringen von 6 Wendehals-Nistkästen in geeigneter Weise in bestehenden Baumbeständen, alternativ Ersatz von Naturhöhlen durch tote Bäume, stehendes Totholz oder Baumschnitt aus dem Baugebiet

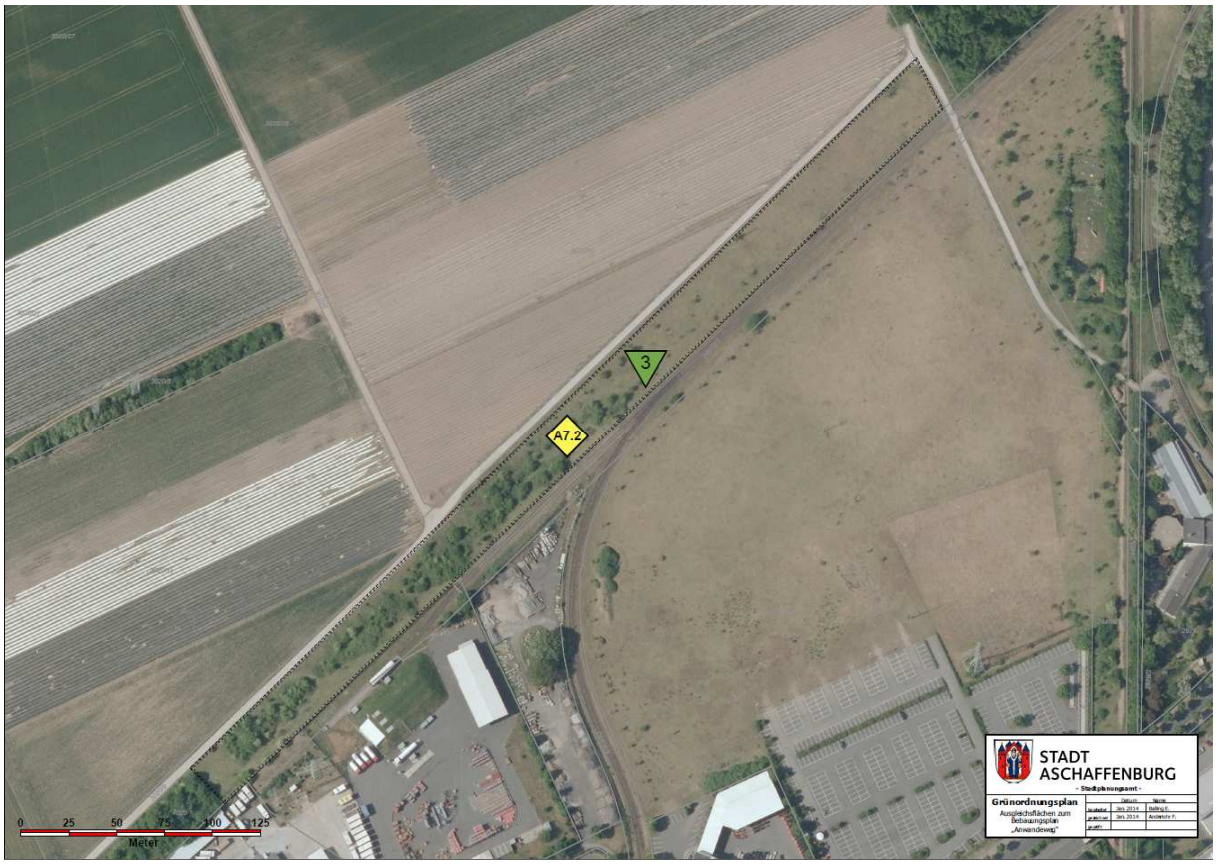
Abb.67: Ausgleichsfläche A6 (Foto: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung)



- Ausgleichsflächen „A7" (Fl.Nrn. 24439, 24440, 24440/1, 24441, 24442 Gemarkung Leider / Am Schanzenbuckel an der Niedernberger Straße und Fl.Nr. 3020 am aufgelassenen Bahndamm nördlich des Nilkheimer GI-Gebietes):
- Bereich 1: Herstellung eines Ersatzlebensraums zugunsten der Zauneidechse als halboffene Landschaft mosaikartig verteilten Biotoptypen (20-25 % Sträucher, 10-15 % Brachflächen, 20-30 % dichte Ruderalvegetation, 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf überwiegend grabbarem Substrat, 5-10 % Sonnenplätze/Eiablageplätze/Winterquartiere), Herstellung des Ersatzlebensraums mindestens 1 Jahr vor Beginn der Eingriffe durch Baufeldräumung im Bebauungsplangebiet; bis zum Beginn der Flächenherrichtung: Erhaltung der Fläche als vegetationsfreie Schwarzbrache, dann Einzäunung mit eingegrabenem Zaun, Anlage eines Bodenreliefs mit süd- und südwestorientierten Böschungen unterschiedlicher Neigung, Anlage von Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Steinhaufen mit Sandkern, Sandlinsen), Ansaat mit artenreichem, autochthonem Magerrasen auf Teilflächen, Ruderalflächen durch Sukzession auf Teilflächen, Entwicklung von verstreut liegenden Gebüschen durch Pflanzung (gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A) oder Sukzession einschließlich Säumen […]
- Bereich 2: Optimierung der Habitatbedingungen im Bereich des aufgelassenen, schon von Zauneidechsen besiedelten Bahndammes nördlich des Nilkheimer GI-Gebiets, Entwicklung der Fläche zu mosaikartig verteilten Biotoptypen (20-25 % Sträucher, 10-15 % Brachflächen, 20-30 % dichte Ruderalvegetation, 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf überwiegend grabbarem Substrat, 5-10 % Sonnenplätze/Eiablageplätze/Winterquartiere), Anlage von Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Sandlinsen), Durchführung der Maßnahme vor Beginn der Baufeldräumungen […]

Abb.68+69: Ausgleichsflächen A7 (Fotos: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung)





- Ausgleichsfläche „A8" (Fl.Nr. 11705 Gemarkung Schweinheim / im „Ökokontogebiet Neurod"): Aufhängen von 9 Halbhöhlennistkästen für den Gartenrotschwanz, Anbringen von 4 Wendehals-Nistkästen in geeigneter Weise in bestehenden Baumbeständen; alternativ: Ersatz von Naturhöhlen durch tote Bäume, stehendes Totholz oder Baumschnitt aus dem Baugebiet

Abb.70+71: Ausgleichsflächen A8 (Fotos: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung)

- Ausgleichsmaßnahmen auf der städtischen Sammelausgleichsfläche „Ökokonto Neurod“ im Umfang von 1.279.144 Biotopwertpunkten
- Ausgleichsmaßnahmen auf der städtischen Sammelausgleichsfläche „Ökokonto Rosenberg“: im Umfang von 1.314.162 Biotopwertpunkten

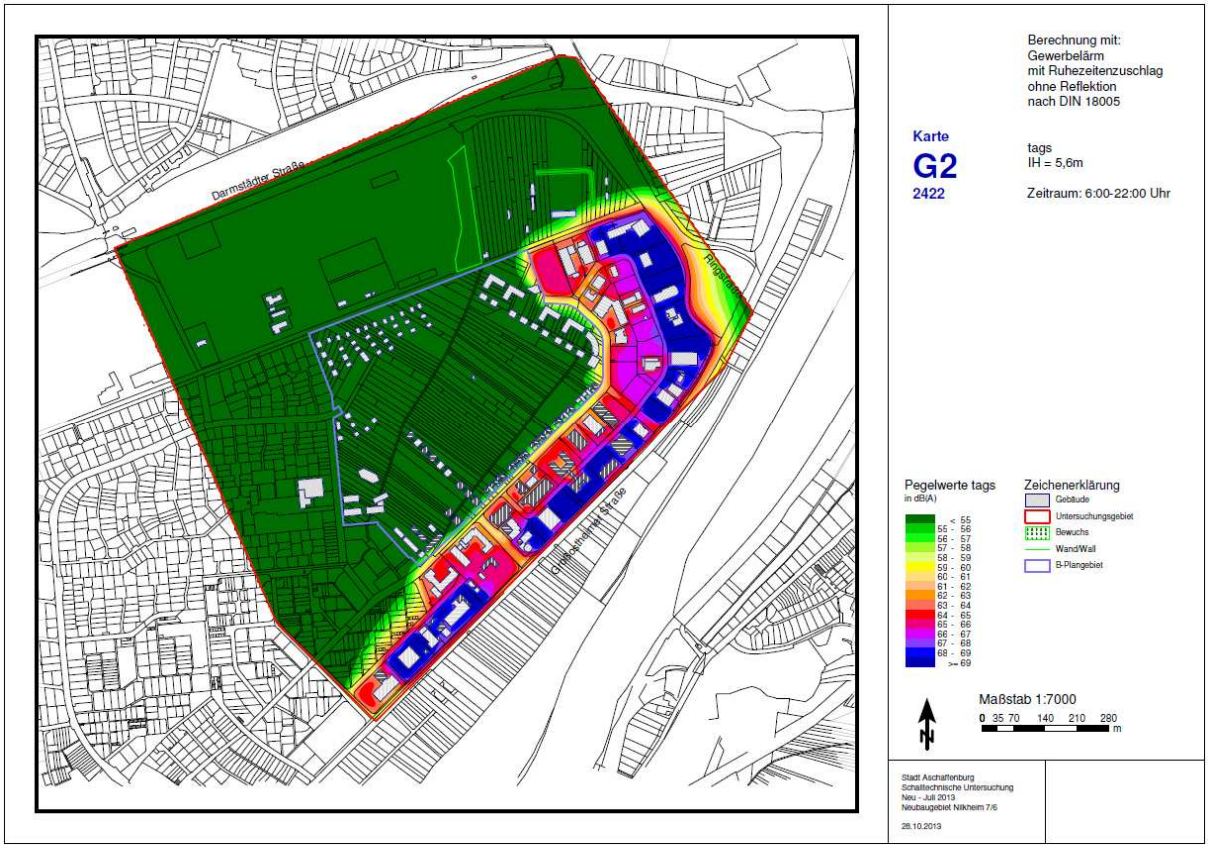
Im Plangebiet verteilt setzt der Bebauungsplan noch eine Reihe weiterer Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen (vornehmlich Bäume) fest. Darunter fallen z. B ein Erhaltungsgebot für fünf Gehölzflächen, die Erhaltung von weiteren 28 Einzelbäumen sowie zusätzliche Neupflanzungen von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen (1 Baum je 550 qm Fläche, ohne Ausgleichsflächen, Erhaltung von Bäumen wird angerechnet) und im Straßenbegleitgrün (durchschnittlich alle 15-20 m ein Baum). Insgesamt wird sich die Anzahl der Bäume im öffentlichen Raum auf eine Größenordnung von etwa 250 Stück summieren, dazu kommen noch verpflichtende Baumpflanzungen auf den Wohnbaugrundstücken (1 Baum je 200 qm Grundstücksfläche), die zur Durchgrünung des Gebiets beitragen.

Abb.72: Grünflächenkonzept für die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet

V.1.2.6 Immissionsschutz

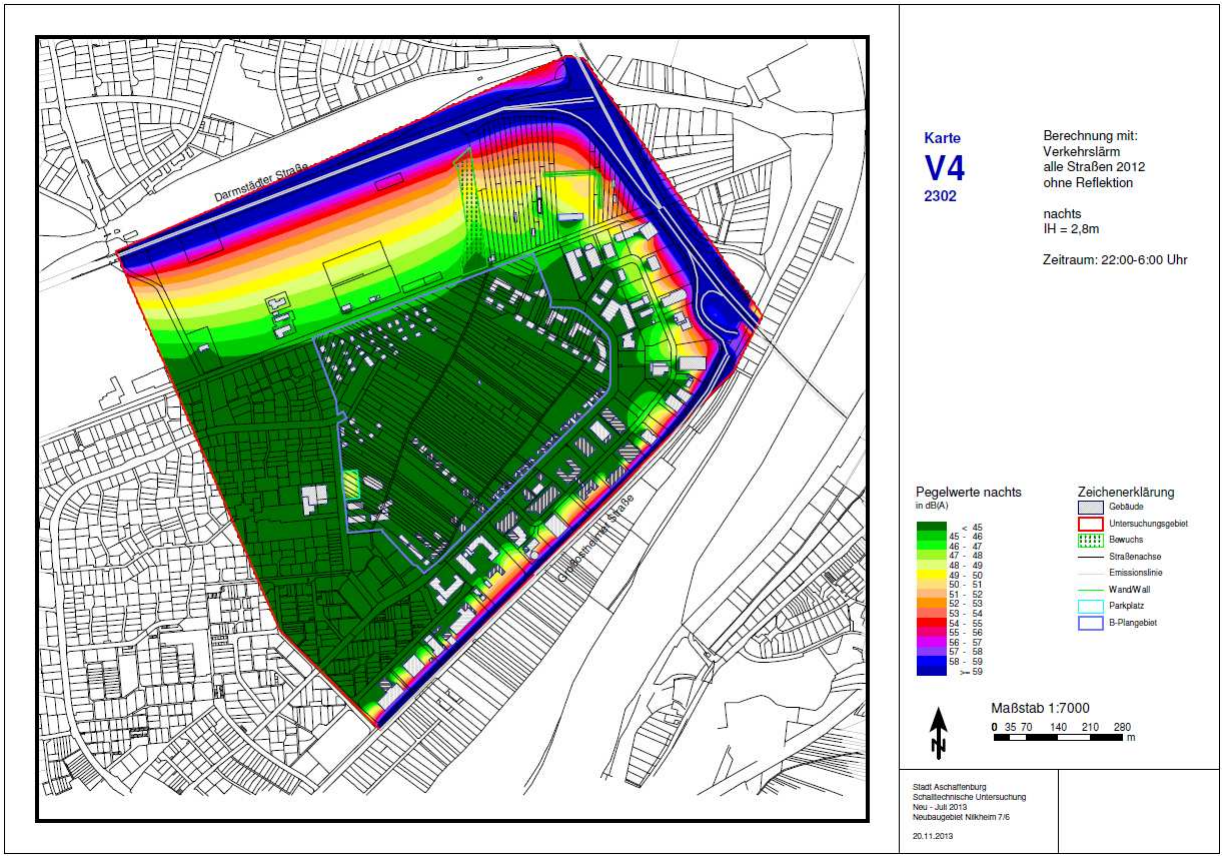
Gemäß Schallimmissionsprognose (erstellt vom Stadtplanungsamt, Februar 2014) wurden die zu erwartenden Auswirkungen des Verkehrslärms der umliegenden Straßen, des Gewerbelärms aus benachbarten Gewerbegebieten sowie des Sport- und Freizeitlärms umliegender bzw. neu geplanter Sport- und Freizeitanlagen berechnet. Für den Bebauungsplanvorentwurf war im Ergebnis festzustellen, dass es ausschließlich an den Gebäuden am südlichen Rand des Plangebiets tagsüber zu leichten Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete kommen kann (punktuell bis ca. +3 dB(A)).

Abb.73: Lärmimmissionsprognose: Gewerbe, tags



Zur Lösung dieses Konflikts wurden im Bebauungsplanentwurf die entlang des Ahornweg angeordneten Teilbaugebiete WA 11 durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche um 8,5 m vom Ahornweg abgerückt und ergänzend mit Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz versehen: So dürfen in einem parallel zur Straßenbegrenzungslinie des Ahornwegs verlaufenden Korridor in einer Tiefe von 12 m alle Fenster von Aufenthaltsräumen nur feststehend und nicht öffenbar erstellt werden. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der festgesetzten, vom Ahornweg nun abgerückten überbaubaren Flächen ohnehin nur geringe Anteile der zukünftigen Wohngebäude in diesen Korridor hineinragen werden und somit unter diese Bestimmung fallen – für die meisten der Wohngebäude im Teilbaugebiet wird diese Festsetzung daher voraussichtlich nicht relevant.
Die Freiräume der betreffenden Grundstücke sind zudem zwingend mit einer geschlossenen Einfriedung in Höhe von 1,80 m bis 2 m abzugrenzen. Diese Einfriedungen müssen vollständig geschlossen ausgeführt werden und können aus Holz, aus verputztem Mauerwerk, aus Sichtbeton oder aus anderen Materialien (z.B. Kunststoff oder Metall) bestehen. Sie sind in Kombination mit einer vorgepflanzten standortheimischen Hecke zu errichten und müssen innerhalb einer Hausgruppe eine einheitliche Form und Gestaltung aufweisen. Für die zum Ahornweg orientierten Freiräume im Teilbaugebiet WA 11 haben sie neben ihrer gestalterischen Funktion auch eine lärmschützende Bedeutung für die privaten Freiräume. Offene oder teiloffene Einfriedungen wie z.B. Maschendraht-, Drahtgitter-, Holzlamellen-, Jägerzäune etc. sind planungsrechtlich nicht zulässig.
Verbleibende geringfügige Überschreitungen für einzelne Freiräume im Teilbaugebiet WA 11 und für die Südseite einer „Stadtvilla" im Teilbaugebiet WA 5 sind tolerabel.

Abb.74: Lärmimmissionsprognose: Verkehr, nachts



Weitere Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissionswerte wurden nicht prognostiziert, weder bezüglich des Verkehrslärms noch bezüglich des Freizeitlärms. Auch der im Freiraum nahe des Zentrums geplante Bolzplatz ist tagsüber und innerhalb der Ruhezeiten immissionsschutzrechtlich unkritisch.

V.1.2.7 Verkehrstechnische Untersuchung

In einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob und wie sich die Erschließung und Aufsiedlung des Plangebiets „Anwandeweg" auf die Leistungsfähigkeit der Hauptanbindungen an die Großostheimer Straße auswirkt. Ausgangspunkt für die Untersuchung ist die Vorgabe, dass die verkehrliche Anbindung des Gebietes an das klassifizierte Straßennetz im Süden über die beiden lichtsignalgeregelten Einmündungen St 3115 Großostheimer Straße / Aspenweg und St 3115 Großostheimer Straße / Lorbeerweg erfolgen soll und eine Abwicklung über den nördlichen Anschluss an die B 26 (Kleiner Auweg) vermieden werden soll.
Hierfür wurden die für die Siedlungserweiterung zu erwartenden Verkehrsmengen großzügig abgeschätzt und deren verkehrliche Auswirkungen auf die beiden Anschlusspunkte aufgezeigt. Um bezüglich der Leistungsfähigkeitsuntersuchung auf der sicheren Seite zu liegen, wurde von einem Abfluss des gesamten Verkehrs über die beiden untersuchten Knotenpunkte an der St 3115 ausgegangen – also ohne Abzug eines nicht auszuschließenden Teilabflusses über den Kleinen Auweg zur B 26.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die beiden untersuchten Einmündungen an der St 3115 auch den zukünftig zu erwartenden Verkehr leistungsfähig abwickeln können. Erforderlich ist hierfür lediglich eine Anpassung der Signalsteuerung an den Knotenpunkten. In der „Morgenspitze" wird die bisherige „befriedigende Verkehrsqualität" (sogenannte Qualitätsstufe C des Verkehrsablaufs - QSV C) trotz der erhöhten Verkehrsmengen unverändert bestehen bleiben, in der „Abendspitze" verschlechtert sich der Verkehrsablauf von einer befriedigenden auf eine ausreichende Stufe (QSV D). Durch die zusätzlichen ab- und einbiegenden Fahrzeuge werden sich die Freigabezeiten in der Hauptrichtung entlang der St 3115 verkürzen und somit die Wartezeiten erhöhen, allerdings nicht maßgebend.
Nicht ausgeschlossen werden kann aufgrund der kürzeren Fahrwege für den nordwestlichen Wohngebietsabschnitt „Im Grünen Häuschen" eine zusätzliche Belastung für den nördlichen Anschluss an die B 26 über den „Kleinen Au-

weg"; hier kann es zu zusätzlichen Belastungen von rund 70 Fahrzeugen in der Spitzenstunde kommen. Dadurch würden die Anschlüsse zur Großostheimer Straße entlastet.

Abb.75: Verkehrsbelastung der Knoten im Planfall - Morgenspitze

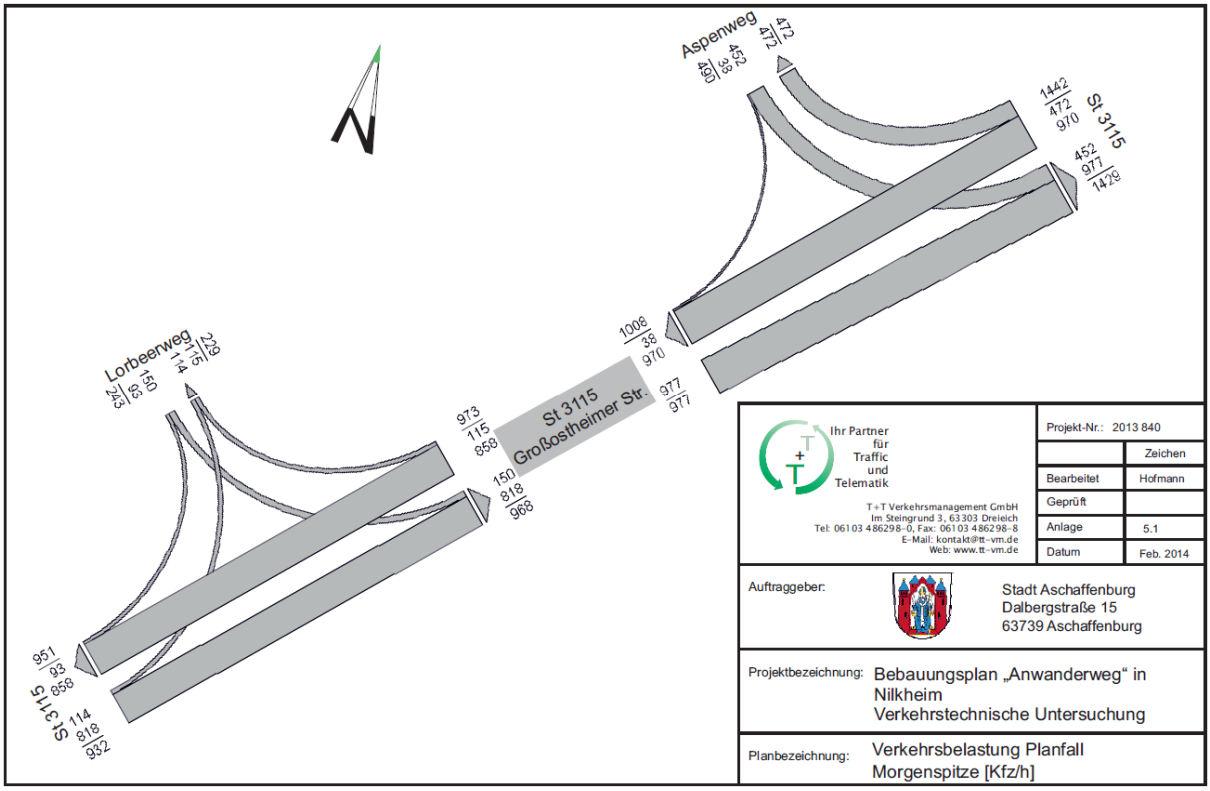
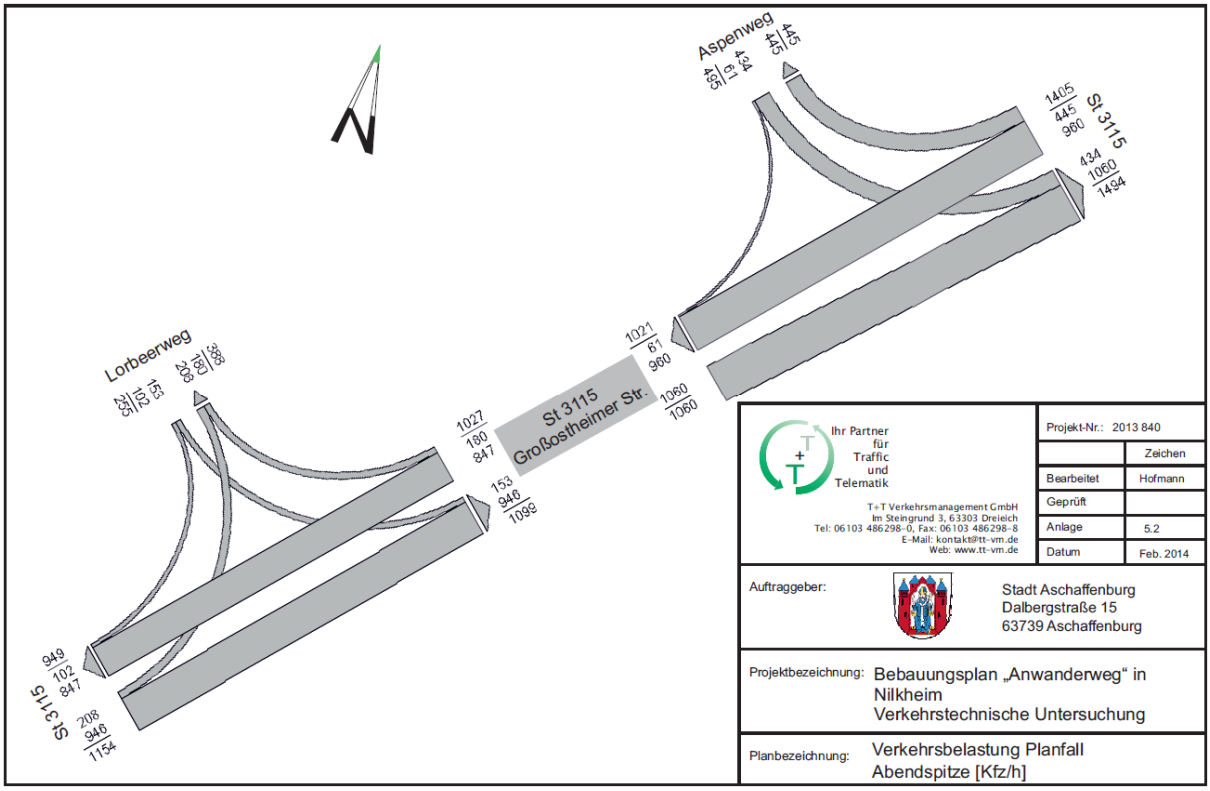


Abb.76: Verkehrsbelastung der Knoten im Planfall - Abendspitze



V.1.2.8 Parkraumerhebung Ahornweg

In einer stichprobenhaften Parkraumerhebung wurden Anzahl und Belegung der Kfz-Stellplätze in den unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Straßenabschnitten des Ahornweg und der Martin-Luther-Straße erfasst. Zur Verfügung stehen hier derzeit insgesamt 132 Stellplätze, die überwiegend beidseitig der benannten Straßenabschnitte in Park- / Grünstreifen als Längsparker eingeordnet sind.
Bei der ersten Untersuchung tagsüber am Dienstag, den 11.02.2014 zwischen 11.00 und 12.00 Uhr waren 114 Stellplätze belegt, zusätzlich parkten 19 Fahrzeuge nicht ordnungsgemäß (also z. B. wild „auf der Wiese" jenseits der offiziellen Parkstände). Frei waren 18 noch Parkplätze. Rechnet man die „Falschparker" mit ein, ist der entlang der Straßen verfügbare Parkraum tagsüber während der Betriebszeiten der ansässigen Unternehmen ausgeschöpft, was natürlich auch damit zusammen hängt, dass viele Betriebsangehörige ihr Fahrzeug im öffentlichen Raum statt auf den Betriebsgrundstücken abstellen.
Bei einer zweiten Untersuchung abends am Dienstag, den 11.03.2014 zwischen 18.00 und 18.30 Uhr waren lediglich 36 Stellplätze belegt, weitere 6 Fahrzeuge parkten nicht ordnungsgemäß. 96 Parkplätze waren frei.
Die Ergebnisse der Parkraumerhebung zeigen, dass die zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkplätze derzeit vornehmlich von Fahrzeugen der auf der Südseite des Ahornwegs angesiedelten Gewerbebetriebe (Betriebsfahrzeuge und private Kfz von Beschäftigten) belegt werden. Abends sind über 70% der öffentlichen Stellplätze frei. Dies gilt sicher auch für das Wochenende außerhalb der Betriebszeiten. Folglich sind zu den Zeiten, zu denen die Wohnbevölkerung oder Besucher öffentliche Stellplätze am stärksten nachfragen – nämlich über Nacht und am Wochenende -, auch viele Stellplätze verfügbar.

Innerhalb des Neubaugebiets „Anwandeweg" können auf gesondert ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen (ca. 50 Stp.) sowie in Park- / Grünstreifen im Straßenraum (ca. 200 Stp.) voraussichtlich rund 250 öffentliche Kfz-Stellplätze neu angeboten werden. In diese Summe ist der geplante größere öffentliche Stellplatz an der Martin-Luther-Straße nicht eingerechnet, da er zumindest teilweise die auf der anderen Straßenseite durch eine Vergrößerung des Marktes entfallenden Stellplätze kompensieren muss. Der private Stellplatzbedarf ist nach Maßgabe der städtischen Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken zu erfüllen.
Entlang des Ahornwegs bleibt das öffentliche Stellplatzangebot insgesamt in etwa gleich: Zwar fallen aufgrund der Anbindung der für das Gebiet „Mittlere Anwande" notwendigen Erschließungsstraßen einige Stellplätze zwangsläufig weg, allerdings werden gemäß Bebauungsplanentwurf im Abschnitt zwischen der neuen Verbindungsspange und dem Hibiskusweg (gegenüber der Polizei) 16 Senkrechtstellplätze an Stelle von aktuell fünf Längstellplätzen eingeordnet – hier herrscht derzeit augenscheinlich der größte Parkdruck, was an der größten Zahl von Falschparkern in diesem Bereich ablesbar ist.
Aus städtebaulicher Sicht ist das Angebot an öffentlich verfügbaren Stellplätzen im und am Rand des Plangebiets zukünftig völlig ausreichend. Dies gilt erst recht unter dem Aspekt, dass eine Begünstigung des nicht motorisierten Verkehrs innerhalb des Plangebiets ausdrückliches städtebauliches Ziel ist.

V.2 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

V.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung verschiedner Baugebiete geregelt: Überwiegend handelt es sich um „Allgemeine Wohngebiete", in Teilbereichen sind Mischgebiete sowie eine Sonderbaufläche vorgesehen. Dazu kommen drei Gemeinbedarfsflächen.

V.2.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Beim größten Teil der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete. Dabei werden die im „Allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Betriebe des Beherbergungsgewerbes" (§ 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO), „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" (§ 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO), „Anlagen für Verwaltungen" (§ 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO), „Gartenbaubetriebe" (§ 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO) und „Tankstellen" (§ 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO) ausgeschlossen. Damit wird gewährleistet, dass gemäß der Planungsziele die Wohnnutzung die dominierende Nutzungsart darstellt.

V.2.1.2 Mischgebiete

Am westlichen sowie am östlichen Rand des Plangebiets, also an der Erweiterung des Stadtteilzentrums sowie im Teilbaugebiet „Büschelschesäcker", werden Mischgebiete festgesetzt. Neben einer Wohnnutzung in den Obergeschossen ist es hier ausdrückliches Ziel, zumindest in den Erdgeschosszonen Einzelhandel, Dienstleistung, Büros oder auch gewerbliche Nutzungen zuzulassen, sofern letztere das Wohnen nicht wesentlich stören und in ihrer Ausprägung mit den baulichen Rahmenbedingungen harmonieren (also z.B. ein kleinerer Handwerksbetrieb). Im Quartier „Büschelschesäcker" fungiert das Mischgebiet zudem als „Puffer" zwischen den östlich angrenzenden Gewerbegebieten und den empfindlicheren Wohngebieten im Plangebiet.

Nicht zugelassen werden in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr.8 + § 6 Abs.3 BauNVO). Diese Nutzungsarten lassen sich sowohl mit der beabsichtigten dominierenden Wohnnutzung als auch mit der städtebaulichen Struktur des Plangebiets nicht vereinbaren – beispielsweise wäre die Einrichtung einer Tankstelle oder eines Gartenbaubetriebs unmittelbar an der Erweiterung des Stadtteilzentrums funktional und städtebaulich völlig inakzeptabel.
Wohnungen werden in den Mischgebieten nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Damit wird zum Einen sicher gestellt, dass die beabsichtigte funktionelle Unterlagerung und Nutzungsmischung tatsächlich eintritt, zum Anderen ist dies im Quartier „Büschelschesäcker" die Reaktion auf den potentiellen Störgrad der in der Nähe befindlichen Gewerbebetriebe. Hier können Wohnungen im Erdgeschoss ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn sie höchstens 50% der Grundfläche des Gebäudes überdecken und im MI 1 auf der dem Platz und im MI 2 auf der dem Ahornweg abgewandten Gebäudeseite liegen – also quasi auf der Rückseite der Gebäude.

V.2.1.3 Sonderbaufläche

Der von der Festsetzung als „Sondergebiet" betroffene Bereich des Plangebiets ist keine Neuausweisung im Bebauungsplan 07/06 „Anwandeweg", sondern findet sich bereits im seit 28.02.1986 rechtskräftigen Bebauungsplan 08/06 für das „Gebiet zwischen Kleiner Schönbuschallee, östlicher Grenze, Rüsterweg, Fichtenweg, Ulmenweg, Zypressenweg und Hafenbahn". Dort ist der größte Teil der um den „Geschwister-Scholl-Platz" gruppierten Bebauung als „Sondergebiet Stadtteilzentrum Nilkheim" nach § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
Folgende Vorgabe für das Stadtteilzentrum als Sondergebiet ist bereits in diesem Bebauungsplan verankert:
„Im Stadtteilzentrum sollen Läden zur Versorgung des Stadtteils Nilkheim mit Waren des täglichen Bedarfs sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung entstehen. Zulässig sind:

1. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
2. *Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1000qm im Erdgeschoss*
3. *Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
4. *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
5. *Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke*
6. *Wohnungen"*

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 07/06 „Anwandeweg" wird nun der östliche Rand des Sondergebiets überplant. Diese Überplanung orientiert sich an den Grundzügen der bisher geltenden Festsetzungen.

Die textliche Festsetzung für das Sondergebiet lautet im Bebauungsplan „Anwandeweg" nun wie folgt:

„Im Sondergebiet sind nur zulässig der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 1500qm, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und ab dem 1. OG Wohnungen."

Im Vergleich zur bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 08/06 wurden zeichnerisch und textlich also folgende Änderungen vorgenommen:
Die überbaubare Fläche für das Sondergebiet wird um ca. 1400qm erweitert und überdeckt Teile des (bisherigen) Parkplatzes. Dafür entfällt ein Baufenster eines unmittelbar südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) in einer Größe von ca. 570qm.
Verzichtet wird zudem auf die im „alten" Bebauungsplan 08/06 enthaltene Einzelhandelsbeschränkung auf max. 1000qm Geschossfläche für den im Plangebiet des „neuen" Bebauungsplans „Anwandeweg" befindlichen SO-Teilabschnitt.
Grund für diese Änderungen ist das städtebaulich vorrangige Ziel, im Stadtteilzentrum die Erweiterung des am betreffenden Standort angesiedelten Discounters zum Vollsortimenter (und damit auch die Überschreitung der raumordnerisch bedeutsamen Schwelle zur Großflächigkeit) planungsrechtlich zu ermöglichen. Da sich dieser Standort in städtebaulich vollständig integrierter Lage befindet und aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere der Baugrenzen, eine Vergrößerung der für Einzelhandel nutzbaren Fläche theoretisch auf max. 2.600qm Bruttogeschossfläche möglich wäre, ist mit keinerlei negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu rechnen – im Gegenteil soll diese mit der Erweiterungsmöglichkeit zum Vollsortimenter im Zentrum des Stadtteils gerade gestärkt werden.

Aus dem Flächennutzungsplan ist die Sondergebietsfestsetzung unabhängig von der Frage einer Großflächigkeit des Einzelhandels entwickelt.
Die Landesplanungsbehörde hat bestätigt, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel der Nahversorgung am vorgesehenen Standort vollumfänglich den Zielen des LEP entspricht, weil er von Wohnbebauung umgeben, sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und somit städtebaulich integriert ist und weil die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich der Stadt Aschaffenburg sehr deutlich unter der landesplanerisch verträglichen Abschöpfungsquote bleibt.

Im Übrigen wird auch im Endbericht des „Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg" (BBE Handelsberatung GmbH; Auftraggeber: Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg) vom Januar 2014 der Nahversorgungsstandort am Stadtteilzentrum Geschwister-Scholl-Platz als „zentraler Versorgungsbereich" benannt. Das Regionale Einzelhandelskonzept betont nachdrücklich die Zielsetzung einer Ansiedlung bzw. Stärkung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an funktional und städtebaulich integrierten Standorten, die der wohnungsnahen Versorgung, auch der weniger mobilen Bevölkerung, dienen.
Diesen Erfordernissen trägt die SO-Ausweisung im Bebauungsplanentwurf Rechnung. Stadtplanerisch hat die Sicherstellung der Nahversorgung für Nilkheim durch eine Ausweitung und Stärkung des Standorts am Geschwister-Scholl-Platz Vorrang gegenüber anderen Ansiedlungen oder Erweiterungen in peripherer Lage (z.B. im Gewerbegebiet).

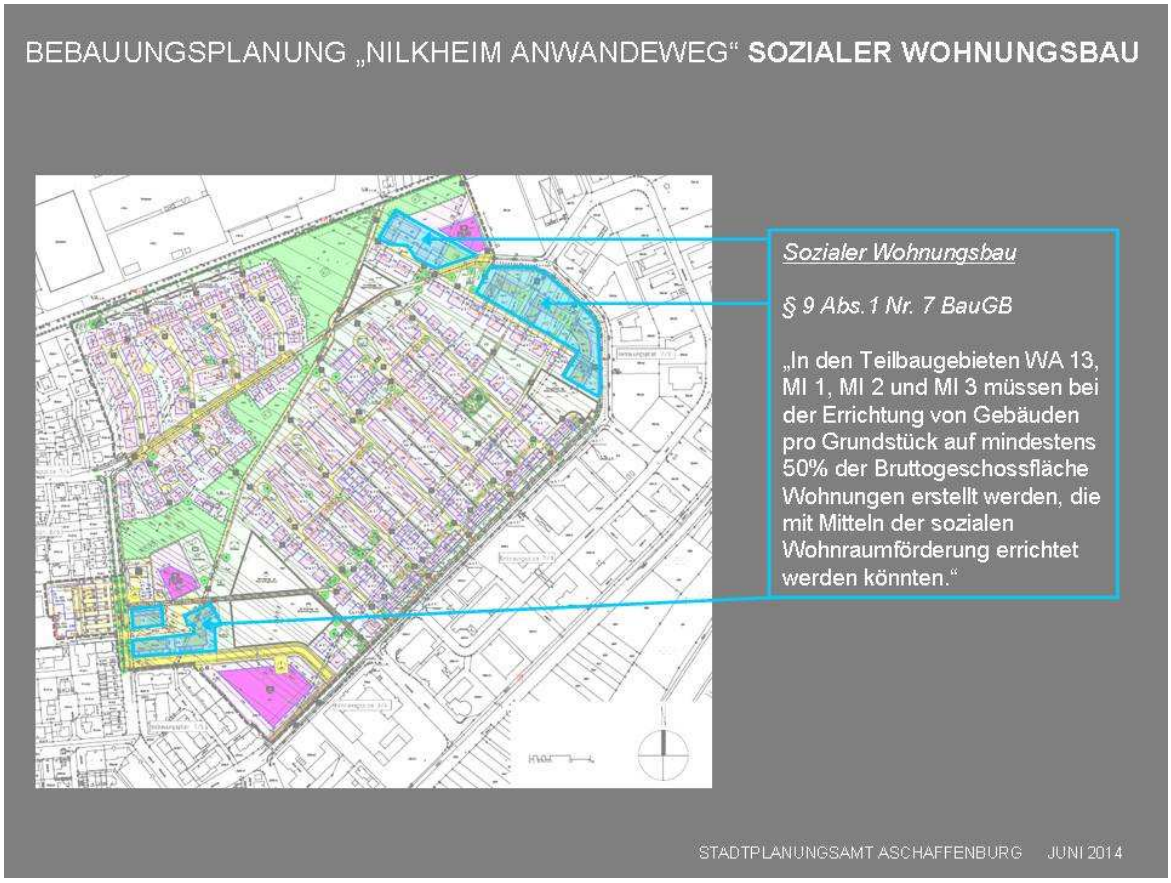
V.2.1.4 Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet werden drei Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen, und zwar eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule" und zwei Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für Kinder".
Das große Baugebiet mit Raum für ca. 1800 Einwohner induziert in Abhängigkeit von der Zeitdauer der Besiedlung die Notwendigkeit der Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Der Standort für eine neue (Grund-)Schule wird möglicherweise nicht benötigt, soll aber zunächst planungsrechtlich gesichert und vorgehalten werden, damit er bei Bedarf zur Verfügung steht. Dass für das Neubaugebiet (zumindest) ein neuer Kindergarten benötigt wird, kann als sicher angesehen werden. Die Fläche für den zweiten Kindergarten im Quartier „Büschelschesäcker" wird vergleichbar dem Schulstandort planungsrechtlich gesichert.

V.2.1.5 Sozialer Wohnungsbau

In Aschaffenburg besteht ein Bedarf an Wohnungen, die den Standards des sozialen Wohnungsbaus entsprechen, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten und einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan für die Gebiete, die für Geschosswohnungsbau in Block- oder Riegelbauweise vorgesehen sind, Festsetzungen getroffen, dass bei der Errichtung von Gebäuden pro Grundstück auf mindestens 50% der Bruttogeschossfläche Wohnungen erstellt werden müssen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. Zutreffend ist dies also für die Teilbaugebiete MI 1 (Bebauung an der Erweiterung des Stadtteilzentrums) sowie MI 2, MI 3 und WA 13 (Baufelder im Quartier „Büschelschesäcker").
Bei der Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes müssten also rechnerisch mindestens zwei Etagen mit Wohnungen nach den Standards des Sozialen Wohnungsbaus konzipiert werden.

Abb.77: Festsetzung zum Sozialen Wohnungsbau



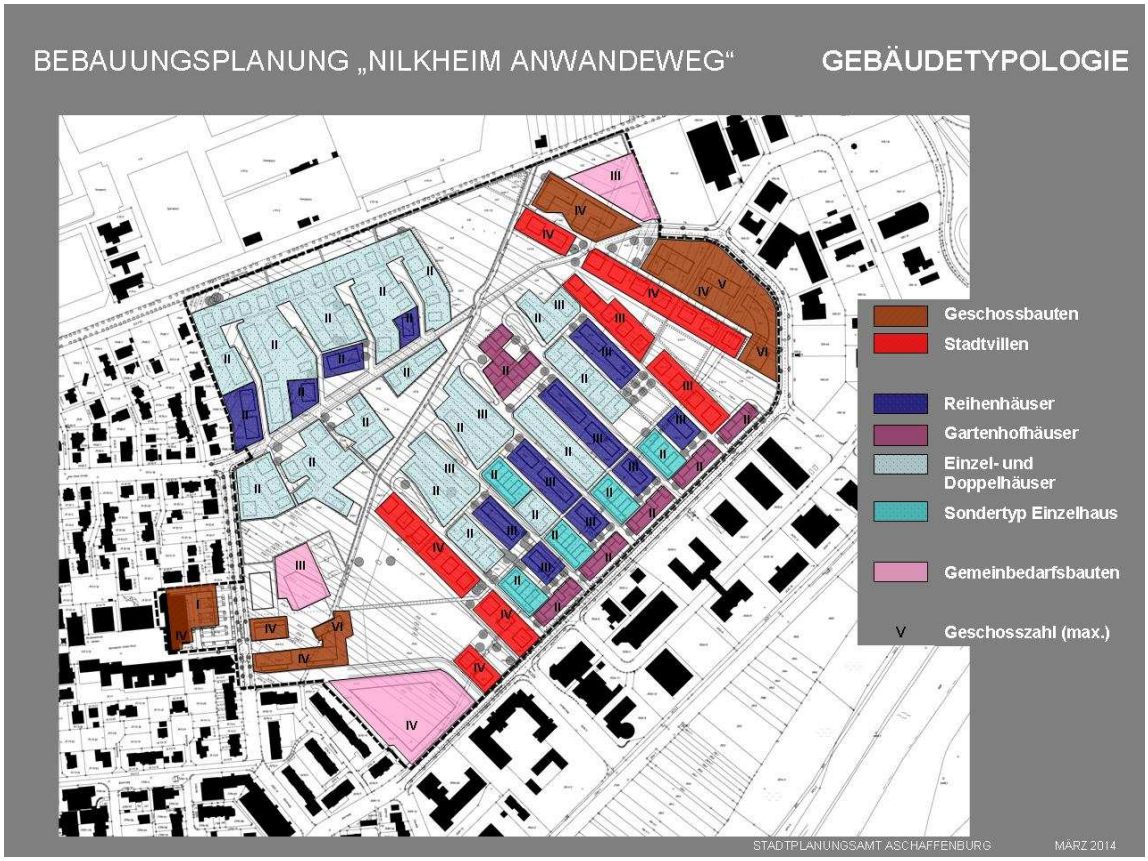
V.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen für die einzelnen Teilbaugebiete bewegen sich zwischen 0,35 (niedrigster Wert, z.B. flächendeckend im Quartier „Im Grünen Häuschen" - WA 1 bis 4 – und in allen Allgemeinen Wohngebieten, in denen die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist) und 0,7 (höchster Wert im Teilbaugebiet WA 11, in dem Hausgruppen, z.B. als „Gartenhofhaus" oder Bungalowtyp, in verdichteter Bauweise auf relativ kleinem Grundstück geplant sind).
Nicht in die überbaute Grundflächen eingerechnet werden müssen Tiefgaragen und Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche, die mit einer mindestens 50 cm starken Schicht von bepflanztem Bodensubstrat überdeckt und intensiv begrünt sind. Diese Regelung trägt insbesondere im Geschosswohnungsbau dazu bei, den ruhenden Verkehr vorzugsweise unterirdisch unterzubringen; Tiefgaragen, die sich vollständig unter der Geländeoberfläche befinden und zudem eine intensive Begrünung im Sinne eines Hausgartens aufweisen, befördern die städtebauliche Qualität des Gebiets.

Die Geschossflächenzahlen sind mit Werten zwischen 0,7 (lockere Bebauung) und 2,0 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden nur für die geplanten Mischgebiete überschritten – im MI 2 wird eine GFZ von 1,4 festge-

setzt, im MI 3 eine GFZ von 2,0. Dies hängt damit zusammen, dass an den betreffenden Stellen aus städtebaulichen Gründen eine kompakte und verdichtete, bis fünfgeschossige Blockbebauung entstehen soll, die dem Neubaugebiet als östliche Abgrenzung und als Puffer zu den angrenzenden Gewerbegebieten einen markanten „Rücken" verleiht. Im Teilbaugebiet MI 3 ist zudem als städtebauliche Dominante eine bis zu sechsgeschossige Kopfbebauung möglich, die aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche zwangsläufig zu einer erhöhten GFZ führt.
Ähnlich ist die Situation im Teilbaugebiet MI 1 an der Erweiterung des Stadtteilzentrums: Hier wird keine GFZ festgesetzt – Die geplanten Baukörper gruppieren sich um die öffentliche Platzanlage und verfügen daher über relativ kleine Grundstücksflächen. Bei Ausschöpfung der zulässigen Geschossigkeit (bis VI) ergeben sich auch hier zwangsläufig relativ hohe Geschossflächenzahlen, die über der Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete liegen werden. Aufgrund der öffentlichen Platzanlage und den östlich angrenzenden ausgedehnten Freiflächen besteht keinerlei Gefahr, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden (§ 17 Abs.2 BauNVO).
Auch bei den Geschossflächenzahlen gibt es für einige Teilbaugebiete ergänzende Regelungen, die zum Teil als „Ausnahme" im Sinne des § 31 Abs.1 BauGB festgesetzt sind:
Für die Teilbaugebiete WA 5 und MI 2 ist ein „Tiefgaragenbonus" gemäß § 21a Abs.5 BauNVO vorgesehen. Hier kann ausnahmsweise die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden, die unter der Geländeoberfläche (in Tiefgaragen) hergestellt werden. Hierbei ist für jeden notwendigen Stellplatz einschließlich seines erforderlichen Fahrgassenanteils pauschal eine Fläche von 25 m² in Ansatz zu bringen.
In den Teilbaugebieten WA 10 mit Reihenhausbebauung bleiben die Flächen der in Vollgeschossen des Hauptbaukörpers untergebrachten Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Der erhöhte bauliche Aufwand für eine Garage im Haus rechtfertigt die Ausklammerung bei der Geschossflächenberechnung, insbesondere weil dies die städtebaulich gewünschte Form der Parkierung in den Reihenhausgebieten ist.
Darüber hinaus kann in den Teilbaugebieten WA 10 für die Geschossfläche ausnahmsweise eine erhöhte GFZ von 1,0 (an Stelle von 0,8) zugelassen werden, sofern der Hauptbaukörper voll unterkellert wird. Begründet ist dies aus der Erfahrung, dass z.B. von Bauträgern günstig erstellte Reihenhäuser ohne Keller dazu führen, dass unabhängig von der Zulässigkeit verstärkt eine Vielzahl unterschiedlichster Nebenanlagen und Kellerersatzräumen auf den Frei- und Gartenflächen der ohnehin kleinen Reihenhausgrundstücke errichtet werden. Dies ist sowohl der Wohnqualität als auch der städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualität der Siedlung abträglich und soll im Neubaugebiet „Anwandeweg" verhindert werden.
Die Zahl der Vollgeschosse variiert in Abhängigkeit vom Baugebietstyp und der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie sehr stark. Das Maximum im Plangebiet liegt bei VI Vollgeschossen (zwei Kopf- bzw. Solitärbauten im MI 1 und im MI 3).

Abb.78: Gebäudetypologie und Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse



Flankierend zur Zahl der Vollgeschosse werden im Bebauungsplan die maximal zulässigen Bauhöhen festgesetzt. Bei Teilbaugebieten mit der Möglichkeit der Errichtung geneigter Dächer wird sowohl eine maximale Wand- bzw. Traufals auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt, bei Teilbaugebieten mit flachen Dächern eine maximale Oberkante. „Traufhöhe" ist hierbei definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung ist jeweils Normal Null.
Die Höhenfestsetzungen gehen von einer Höhe je zulässigem Geschoss von 3m aus und ermöglichen somit normale Raumhöhen plus etwas Spielraum für den Gebäudesockel (Keller oder Tiefgarage, Eingangsstufe) und einen Drempel oder eine Attika. Aufgrund der teils reduzierten Abstandsflächen ist es gerade auch unter dem Gesichtspunkt der Solarisierung wichtig, dass einzelne Baukörper in ihrer Höhenentwicklung nicht über ein vernünftiges Maß hinausschießen. Sollten beispielsweise im Geschosswohnungsbau von Bauherrenseite exklusive Wohnungen mit sehr hohen Räumen gewünscht sein, dann geht dies eben nur durch Reduzierung der Geschosszahl (Beispiel: viergeschossiges Gebäude mit „normaler" Geschosshöhe von 2,8m, Sockel 30cm und Attika 50cm = 12m; dreigeschossiges Gebäude mit „exklusiver" Geschosshöhe 3,7m, Sockel 30cm und Attika 50cm = 11,9m).

V.2.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den Teilbaugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7, WA 8, WA 10 und WA 11, in denen eine niedergeschossige, mäßig verdichtete Bebauung oder aber eine Bebauung mit Hausgruppen auf kleineren Grundstücken vorgesehen ist, wird festgesetzt, dass je Grundstück bzw. je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Auch unter Berücksichtigung eines erforderlichen Stellplatznachweises lässt sich auf den betreffenden Flächen nur eine begrenzte Zahl von Wohnungen gebietsverträglich realisieren.

V.2.4 Mindestbreite von Grundstücken

Für die Teilbaugebiete WA 10, die der Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise dienen, wird eine Mindestgrundstücksbreite von 6m festgesetzt. Erfahrungsgemäß führen geringe Achsbreiten von weniger als 6m bei Reihenmittelhäusern zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Unterbringung funktional notwendiger Anlagen wie Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllplatz, Hauszuwegung, Podest, Einfriedung Klingel- und Briefkastenanlage etc. Häufig reicht der im Vorgarten vorhandene Platz für all diese Nutzungsansprüche kaum aus – Ergebnis ist meist der zwangsläufige Verzicht auf Grünflächen im Vor-„Garten" und ein damit einhergehender Verlust an städtebaulicher Qualität. Um dies zu verhindern und zu gewährleisten, dass auch im Vorgarten noch Raum für Begrünung verbleibt, wurde die Mindestgrundstücksbreite von mindestens 6m festgesetzt (vgl. hierzu auch *Abb. Gebäude, Freiflächen und Parken in den Teilbaugebieten WA 8, WA 10 und WA 11* auf Seite 44). Bei Reihenhausgruppen ohne reale Grundstücksteilung gilt dieser Wert entsprechend für die einzelnen Haussegmente einer Reihenhausgruppe.

V.2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen sind vornehmlich durch Baugrenzen bestimmt.
Baulinien werden im Plangebiet ausschließlich in den Teilbaugebieten SO, MI 1 und WA 7 angewendet, weil hier aus städtebaulichen Gründen der Raumbildung Baufluchten zwingend einzuhalten sind, z.B. als „Platzkante" zur Begrenzung des Geschwister-Scholl-Platzes (SO) und seiner Erweiterung (MI 1). Im Teilbaugebiet WA 7 reagiert die Baulinienfestsetzung auf die große Variabilität des verwendeten Doppelhaustyps und verhindert ein städtebaulich unerwünschtes starkes Abrücken von der Erschließungsstraße.
Die Baugrenzen sind jeweils als vordere, seitliche und hintere Baugrenze festgesetzt und bilden somit Baufenster aus, die eine vom Gebäudetyp und auch von der Örtlichkeit abhängige und unterschiedliche Breite und Bautiefe aufweisen. „Sondertypen" des niedergeschossigen Wohnungsbaus, z.B. in den Teilbaugebieten WA 7, WA 8 und WA 11, sowie die Baufenster für „Stadtvillen" in den Teilbaugebieten WA 5 und WA 12 umgrenzen quasi den jeweils zulässigen Einzelbaukörper, andere Baufenster für Teilbaugebiete mit großer Variabilität, z.B. Einzel- oder Doppelhäuser im WA 6, laufen durch und lassen folglich auch bezüglich der Grundstückszuschnitte und -breiten großen Spielraum.
Die Baufenster sind so bemessen, dass in der Regel die zulässige Grundflächenzahl (ggf. unter Berücksichtigung von Nebenanlagen) oder die zulässige Geschossflächenzahl erreicht werden kann:

- Beispiel „GRZ" aus dem WA 3: Grundstücksgröße = 12m x 26m = 312qm; Baufenster = 8m x 15m = 120qm; GRZ 0,35 = 109,2qm – also: GRZ ist erreichbar
- Beispiel „GFZ" aus dem WA 5: Grundstücksgröße = 30m x 23,5m = 705qm; max. mögliche Geschossfläche: Baufenster = 16,5m x 13,5m = 222,75qm x IV Vollgeschosse = 891qm; GFZ 1,2 = 846qm – also: GFZ ist erreichbar

V.2.6 Bauweise und abweichende Tiefen von Abstandsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten gibt der Bebauungsplan überwiegend „offene Bauweise" vor, wahlweise für Einzel- und Doppelhäuser und auch für Reihenhausgruppen, die allerdings eine Gesamtgebäudelänge von max. 50m erreichen dürfen.
In den Teilbaugebieten WA 8 und WA 11 wird aufgrund der vorgesehenen „Sondertypen" eine „abweichende Bauweise" festgesetzt:
Im Teilbaugebiet WA 8 bedeutet abweichende Bauweise, dass die jeweiligen Hauptbaukörper im der Erschließungsstraße zugewandten vorderen Baufenster an bis zu zwei Seiten an die Grenze eines benachbarten Baugrundstücks angebaut werden dürfen. Im Teilbaugebiet WA 11 bedeutet abweichende Bauweise, dass die jeweiligen Hauptbaukörper an mindestens einer Seite an die Grenze eines benachbarten Baugrundstücks angebaut werden müssen.

Für die Mischgebiete, das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsflächen ist keine Bauweise festgesetzt. Hier bestimmen die Baufenster die maximale Ausdehnung der Baukörper, egal ob in offener oder geschlossener Bauweise.

Erhebliche Bedeutung für einige Teilbaugebiete haben Festsetzungen für vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.
Für die Teilbaugebiete MI 1, MI 2, MI 3, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8, WA 11 und WA 12 sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5 und 6 der Bayerischen Bauordnung nicht anzuwenden, sofern die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie die festgesetzten Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen und die Oberkante von Gebäuden nicht überschritten werden und eine Abstandsfläche von mindestens 3m eingehalten wird.
Das heißt, dass z.B. im Teilbaugebiet WA 5 zwischen zwei je 12m hohen Stadtvillen durch die Baugrenzen ein Mindestabstand von 10m gesichert ist. Bei Anwendung der derzeit geltenden Abstandsflächenvorschriften müsste hingegen – je nach Anwendbarkeit des sogenannten „Schmalseitenprivilegs" – ein Mindestabstand von 12m, maximal von 24m eingehalten werden. Bedingung für die verringerten Abstandsflächen ist aber stets die Einhaltung der festgesetzten überbaubaren Flächen und der maximal zulässigen baulichen Höhen. Soll hiervon im Einzelfall durch Befreiung vom Bebauungsplan abgewichen werden, so muss die „normale" Abstandsfläche nach geltendem Bauordnungsrecht eingehalten werden.
Aus städtebaulichen Gründen des flächensparenden Bauens ist die Regelung zur Reduzierung von Abstandsflächen ein wichtiges Element im Baugebiet „Anwandeweg". Mindestanforderungen an Belichtung und Belüftung sind in den betreffenden Fällen erfüllt.

Für die Teilbaugebiete SO, WA 1, WA 6, WA 9 und WA 10 sowie für Gemeinbedarfsflächen hingegen wird die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angeordnet. Hier liegen keine städtebaulichen Gründe für eine Reduzierung der Abstandsflächen vor.

V.2.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den Baugebieten WA und MI – also im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des SO und der Gemeinbedarfsflächen - sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur außerhalb der Fläche (Vorgarten) zulässig, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen vorderen Baugrenze bzw. Baulinie sowie deren seitlicher Verlängerung befindet. Dies gilt nicht für Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind oder die der Ver- und Entsorgung dienen.

Oberirdisch sichtbare Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind in den Baugebieten WA 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der eigens für den ruhenden Verkehr ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene, oberirdische Kfz-Stellplätze können außerhalb dieser Flächen zudem auf den jeweiligen Zufahrten zu hinterliegenden Garagen oder Stellplätzen angeordnet werden (vgl. hierzu auch *Abb. Gebäude, Freiflächen und Parken in den Teilbaugebieten WA 8, WA 10 und WA 11* auf Seite 44).
Für die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 gilt, dass oberirdisch sichtbare Kfz-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der gesondert für diesen Zweck umgrenzten Flächen in Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig sind. Aufgrund der Heterogenität des Baugebiets gibt es noch einige Sonderregelungen für Teilbaugebiete.
Zu nennen ist hier insbesondere das Teilbaugebiet WA 3, das als autoarme bzw. autofreie Siedlungseinheit geplant ist:
Im Baugebiet WA 3 ist das Parken ausschließlich auf den gesondert für diesen Zweck umgrenzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen zulässig. Das Parken auf den Wohnbaugrundstücken selbst ist ausgeschlossen. Damit wird erreicht, dass sowohl die Baugrundstücke als auch der öffentliche Verkehrsraum von ruhendem Verkehr und den damit verbundenen Störungen frei gehalten wird. Zur Andienung kann an die Grundstücke heran gefahren werden, das Parken der Fahrzeuge muss aber in den Gemeinschaftsanlagen (max. zwei Stellplätze je Wohneinheit, auch bei mehr als 150qm Wohnfläche) am Quartiersrand erfolgen.

Auch für die Reihenhausgruppen im Teilbaugebiet WA 10 gibt es aufgrund der Knappheit der verfügbaren Flächen eine Sonderregelung: So können hier ausnahmsweise für jeweils maximal ein Mittelhaus je Hausgruppe ein offener Stellplatz auch ohne hinterliegende Garagen oder Stellplätze zugelassen werden. Dies ermöglicht einem zukünftigen Bauherrn die Errichtung eines Reihenmittelhauses einer Reihenhausgruppe auch ohne eigene innenliegende Garage.
Zufahrten bzw. Stellplätze dürfen bei allen Reihenmittelhäusern eine Breite von maximal 3m haben, damit nicht der komplette „Vorgarten" befestigt und zu Stellplatzzwecken genutzt wird.

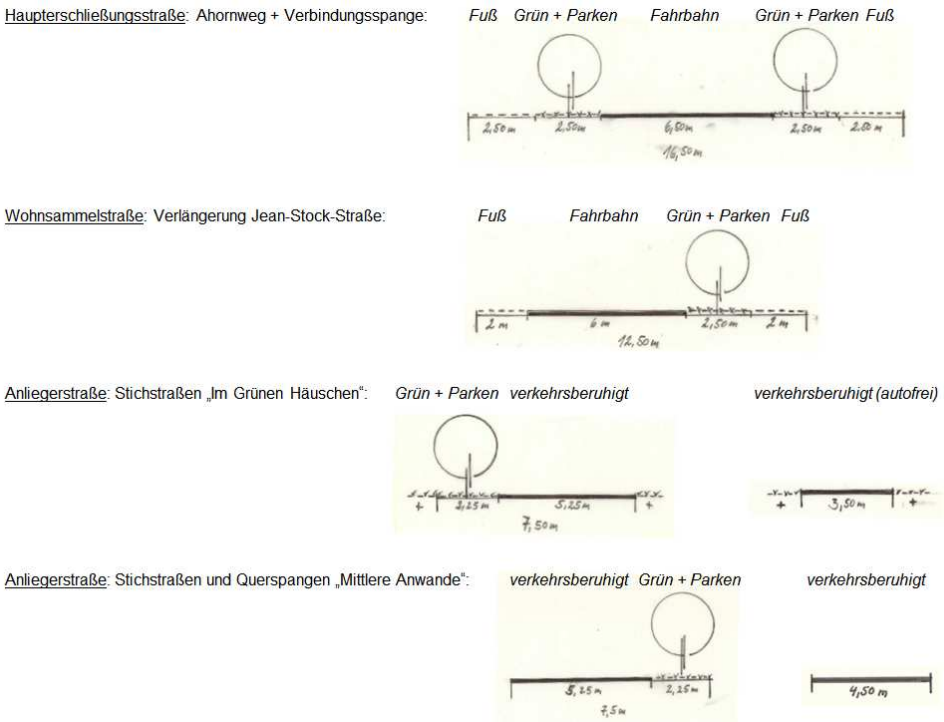
In allen Fällen mit erhöhtem Stellplatzbedarf, für den die oberirdisch ausgewiesenen Flächen nicht ausreichen - als insbesondere bei Geschosswohnungsbau z.B. in den Teilbaugebieten WA 5, WA 12, WA 13 und MI 1 - müssen Stellplätze unterirdisch (in Tiefgaragen) untergebracht werden. Um einen gewissen Spielraum beispielsweise für eine oberirdische Bereitstellung von Behindertenstellplätzen zu eröffnen, dürfen in den Teilbaugebieten WA 5 und WA 12 je Grundstück bis zu drei oberirdische Stellplätze errichtet werden.

V.2.8 Verkehrsflächen und -erschließung

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern neben den bereits vorhandenen Straßen und Wegen das neu geplante Erschließungsnetz des Plangebiets. In Entsprechung der verkehrsplanerischen Konzeption für das Gesamtgebiet werden die neuen Haupterschließungsstraßen (Verbindungsspange zum Stadtteilzentrum, östliche Verlängerung der Jean-Stock-Straße) als „Straßenverkehrsfläche" festgesetzt und in ihren Querschnitten so dimensioniert, dass sie jeweils für den Busverkehr und die Einordnung von Bushaltestellen geeignet sind und von Grün-/Parkstreifen sowie separaten Gehwegen gesäumt werden können.
Sämtliche inneren, den Anliegern vorbehaltene Erschließungsstraßen sind „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt und dienen als „Mischverkehrsflächen" gleichberechtigt allen Verkehrsteilnehmern. Die als „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzte „Busschleuse" trennt die durchgängige Verbindung für den motorisierten Individualverkehr und darf ausschließlich von Bussen des ÖPNV, Fahrrädern und Fußgängern benutzt werden. Sie hat einen Gesamtquerschnitt von 7m.
Beim Straßenentwurf wurden die Mindestmaße für die Schleppkurven von Müllfahrzeugen zu Grunde gelegt. Bezüglich des Wendens in den Stichstraßen erlauben die vom Ahornweg abzweigenden Stichstraßen im Quartier „Mittlere Anwande" ein Wenden über die geplanten Wendeschleifen, in den anderen Stichstraßen in den Quartieren „Büschelschesäcker" und „Im Grünen Häuschen" sind die Wendeflächen so bemessen, dass ein Müllfahrzeug mit Rangieren wenden kann. Für ein Wenden in einem Zug reichen hier die geplanten Radien nicht aus.

Die Querschnitte der Erschließungsstraßen gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan sowie deren geplante Profile sind in nachfolgender Grafik erkennbar.

Abb.79: Profile und Querschnitte der Straßen

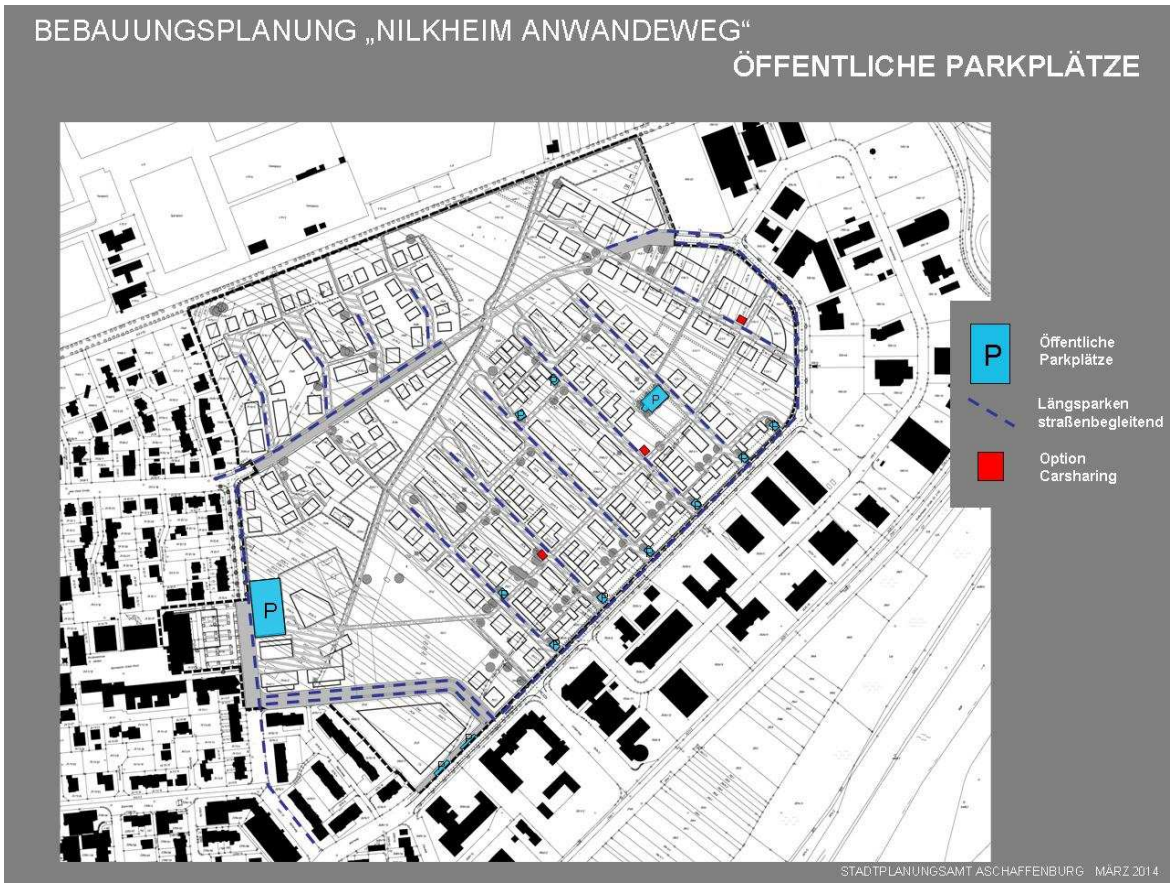


Als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Fahrradbereich" sind zunächst die beiden vom Geschwister-Scholl-Platz bis zur Kleinen Schönbuschallee bzw. bis zum Ahornweg durchgängig geführten Fuß- und Radwege festgesetzt. Der „Mittlere Anwandeweg" als eine Hauptverbindung des städtischen Radwegenetzes ist mit einem Querschnitt von 5,50m festgesetzt und erlaubt bei entsprechendem Ausbau großzügigen Begegnungsverkehr von Fußgängern und Radfahrern im Zweirichtungsverkehr. Die neu geplante Fuß- und Radwegverbindung, die eine zusätzliche durchgehende Querung des Plangebiets von der Martin-Luther-Straße bis zum östlichen Ast des Ahornweg erlaubt, ist als nachgeordnete Fuß- und Radwegverbindung mit einem Querschnitt von 4m festgesetzt.
Ebenfalls als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Fahrradbereich" ist die Vielzahl (insgesamt über 20 Teilstücke) an dem Fußgänger und dem Radfahrer vorbehaltenen Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Quartieren, zum zentralen Grünzug, zur Kleinen Schönbuschallee oder zum Stadtteilzentrum führenden Wegen festgesetzt. Besonders zu erwähnen ist hier auch die Wegeverbindung vom Ahornweg in Verlängerung des Lorbeerwegs in den zentralen Freiraum östlich des Stadtteilzentrums.

Als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche" sind insgesamt 11 Flächen festgesetzt. Die größte Bedeutung genießt hier der an der Martin-Luther Straße angesiedelte, knapp 2000qm große öffentliche Parkplatz, der in erster Linie den Besuchern des Stadtteilzentrums und ggf. den Kunden der dort angesiedelten Geschäfte und Gewerbetreibenden dient und auf dem ca. 70 - 80 ebenerdige Kfz-Stellplätze untergebracht werden können. Der Bebauungsplan sieht als Ausnahme vor, dass auf dieser öffentlichen Parkfläche bei Bedarf ein Parkhaus mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden kann, welches ausnahmsweise auch für die Unterbringung und den Nachweis erforderlicher nutzungsbedingter Stellplätze herangezogen werden kann, sofern diese Stellplätze dem Nutzungszweck der im Stadtteilzentrum liegenden Teilbaugebiete SO und MI 1 sowie der Gemeinbedarfsflächen dienen.
Das zulässige Nutzungsmaß und die überbaubare Fläche für ein Parkhaus sind im Bebauungsplan geregelt.

Die übrigen öffentlichen Parkplätze in einer Größenordnung von aufsummiert ca. 50 Kfz-Stellplätzen befinden sich im bzw. am Rand des Quartiers „Mittlere Anwande", und zwar jeweils unmittelbar an den Zufahrten vom Ahornweg (sechs Stück a vier Stellplätze) und im Quartiersinnern (vier Stellplatzanlagen mit insgesamt 28 Kfz-Stellplätzen). Hierbei ist zu beachten, dass auch und hauptsächlich öffentliche Stellplätze in den Grün-/Parkstreifen seitlich der Erschließungsstraßen angeboten werden können, und zwar im gesamten Plangebiet rund 200 Stück.
Mit einem gesonderten Symbol wird im Bebauungsplan zudem auf drei Stellplätze für „carsharing" hingewiesen. Diese drei Stellplätze sind zwecks Begünstigung der Elektromobilität direkt neben geplanten Trafostationen platziert. Grundsätzlich ist carsharing aber auch an jeder anderen Stelle im Plangebiet, auch auf Privatgrundstücken, möglich.

Abb.80: Öffentliche Parkplätze



V.2.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung

Im Bebauungsplan werden verschiedene Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, und zwar mit Zweckbestimmungen „Elektrizität (Trafostation)", „Wärme, Kraft-Wärme-Kopplung", „Wertstoffentsorgung" und „Versickerung von Niederschlagswasser".

Die ausgewiesenen Standorte für die Energieversorgung sind auf den Bedarf des Plangebiets an Elektrizität und an Wärme abgestimmt. Dabei ist zu beachten, dass in Entsprechung des energiewirtschaftlichen Versorgungskonzeptes für das Neubaugebiet Standorte zur zentralen Wärmeversorgung nur im Stadtteilzentrum (auf dem Parkplatz), auf der Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und im Quartier „Büschelschesäcker" angeboten werden. Da nicht abschließend gesichert ist, ob die separaten Wärmeversorgungsstandorte bei Realisierung des Baugebiets tatsächlich benötigt werden - möglich ist auch die Integration von Heizstationen in die Gebäude -, trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB (Baurecht auf Zeit) die Regelung, dass die im Plangebiet festgesetzten Versorgungsflächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme oder zur Kraft-Wärme-Kopplung ausnahmsweise nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen im unmittelbar anschließenden Teilbaugebiet baulich genutzt werden dürfen, sofern die Versorgungsanlage in den zu errichtenden Hauptbaukörper baulich integriert wird. Wird eine im Plangebiet festgesetzte Versorgungsfläche nach Herstellung einer gesicherten Erschließung nicht oder nicht mehr für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme oder zur Kraft-Wärme-Kopplung benötigt, so kann diese Fläche vollständig nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen im unmittelbar anschließenden Teilbaugebiet baulich genutzt werden.

Für die Siedlungsabschnitte „Mittlere Anwande" und „Im Grünen Häuschen" geht das energiewirtschaftliche Versorgungskonzept davon aus, dass Wärme hier vorrangig grundstücksbezogen strombasiert erzeugt wird, also z.B. durch Installation von Wärmepumpen, ggf. mit Solarunterstützung. Zur Abdeckung des erhöhten Strombedarfs sind in diesen Teilbaugebieten dementsprechend insgesamt 10 Standorte für Trafostationen ausgewiesen. Bei Bedarf könnten Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise auch noch an anderen Stellen innerhalb der Baugebiete eingeordnet werden.

Vorsorglich sind im Bebauungsplan bereits fünf Standorte für die Wertstoffentsorgung vorgehalten: Zwei größere Flächen (ca. 50qm) für Containerstandorte incl. Elektro-Schrott an der nordwestlichen Ecke der Gemeinbedarfsfläche „Schule" bzw. in Verlängerung des Aspenwegs am Rande der Versickerungsfläche sowie drei kleinere Flächen (je ca. 20qm) an einer Einfahrt ins Quartier „Büschelschesäcker" (verlängerter Magnolienweg) und innerhalb zweier „Ohren" der Wendeschleifen im Quartier „Mittlere Anwande".
Im Bedarfsfall können Containerstandorte gemäß § 14 Abs.1 BauNVO auch an anderen geeigneten Stellen im öffentlichen Raum errichtet werden, sofern sie nicht mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplans kollidieren (nicht möglich ist z.B. die Aufstellung von Wertstoffcontainern in festgesetzten „Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft"). Bei der Platzierung der Containerstandorte wurde auf die Anfahrbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge geachtet.

Aufgrund der erforderlichen und geplanten Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem mit vollständiger Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan die erforderlichen Versickerungsflächen als Flächen für die Abwasserbeseitigung: Zweckbestimmung Versickerung von Niederschlagswasser" festgesetzt. Bei den Flächen handelt es sich um einen großen zentralen sowie drei kleinere dezentrale Standorte, an denen das Regenwasser zur Versickerung gebracht und dem Grundwasser wieder zugeführt wird. Die Versickerungsflächen sind nicht versiegelt und haben den Charakter einer Wiesenfläche.
Zu beachten ist hier, dass im Teilbaugebiet „Im Grünen Häuschen" das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser unmittelbar auf den für diesen Zweck ausreichend großen Grundstücken selbst versickert werden und nicht den öffentlichen Versickerungsflächen zugeführt wird.
Näheres zur Ausgestaltung sowie zur hydrologischen Spezifizierung der Versickerungsflächen ist im Zuge der Ausführungsplanung zu klären. In diesem Zusammenhang ist auch die Einhaltung der Technischen Regeln für die schadlose Einleitung von gesammeltem Regenwasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu gewährleisten und die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind einzuhalten.
Für eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken (verpflichtend im Quartier „Im Gründen Häuschen" = Teilbaugebiete WA 1, 2, 3 und 4) sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten. Darauf wird im Bebauungsplan im Textabschnitt „V Hinweise" hingewiesen.

V.2.10 Flächen für Abgrabungen

Der Bebauungsplan setzt die für die Versickerung erforderlichen Flächen aufgrund der erforderlichen Eintiefungen gleichzeitig als „Fläche für Abgrabungen" fest (vgl. auch *„Abb.: Schemaschnitt des zentralen Regenwasser- Versickerungsbeckens"* auf Seite 52). Bei einem Böschungswinkel von 15° erreicht das zentrale Versickerungsbecken aufgrund der Tiefenlage der zuführenden Kanäle eine Tiefe von ca. 3,50m unter natürlichem Gelände; die kleineren Versickerungsflächen fallen deutlich weniger tief aus.
Näheres zur exakten Tiefe und Ausführung der Abgrabungen bleibt der Ausführungsplanung der Versickerungsflächen vorbehalten und ist nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung.

V.2.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)

Gemäß der Ergebnisse der Lärmprognose (vgl. auch Kapitel V.1.2.6 Immissionsschutz) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete tagsüber unmittelbar nördlich des Ahornwegs überschritten. Zur Behebung dieses Konfliktes wurde das parallel zum Ahornweg angeordnete Teilbaugebiet WA 11 vom Ahornweg abgerückt; außerdem wurde ein Korridor in einer Tiefe von 12m zur zukünftigen Straßenbegrenzungslinie des Ahornweg als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" umgrenzt und ergänzend geregelt, dass innerhalb dieses Korridors alle Fenster von Aufenthaltsräumen nur feststehend und nicht öffenbar zulässig sind. Dies betrifft die Wohngebäude im Teilbaugebiet WA 11 also dann, wenn sie das zur Verfügung stehende Baufenster in Richtung Ahornweg voll ausschöpfen und zudem in dem zum Ahornweg weisenden Schenkel des Gebäudes Fenster anordnen.
Außerdem setzt der Bebauungsplan - vornehmlich aus stadtgestalterischen Gründen - fest, dass entlang der zum Ahornweg orientierten südlichen Grundstücksgrenzen der Teilbaugebiete WA 11 eine geschlossene Einfriedung in Höhe von 1,80m bis 2m zu errichten ist. Im Ergebnis der Lärmprognose wird diese Einfriedung als 2m hohe Lärmschutzwand empfohlen, immissionsschutzrechtlich ist sie aber nicht zwingend erforderlich, da sie lediglich für den Außenraum im Teilbaugebiet WA 11 Wirkung entfaltet, und dies in einem eher geringen Maß. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 1,80m bis 2m zu errichten ist. Verwendet werden können hierbei unterschiedliche Materialien. Durch die zwingend geschlossene Ausführung der Einfriedung erfahren die hinterliegenden privaten Freiräume (z.B. Hausgarten, Terrasse) einen wirksamen Lärmschutz. Verbleibende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind tolerabel und im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung beherrschbar.
Gleiches gilt für die südliche Gebäudeseite der beiden äußersten „Stadtvillen" des dem Ahornweg benachbarten Teilbaugebiets WA 5, für die ebenfalls eine geringe, in der Gesamtabwägung aber tolerierbare Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete um ca. 1 dB(A) verbleibt.

V.2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind einige Flächen als „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" festgesetzt. Zum Einen handelt es sich dabei um den Schutzkorridor des Entwässerungskanals (Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Entsorgung), der vom Stadtteilzentrum über Parkanlage und Versickerungsfläche zum Ahornweg führt und breiter ist, als der darauf festgesetzte Fuß- und Radweg. Zum Zweiten handelt es sich um rückwärtige Erschließungswege (Gehrechte) für die Reihenhausgruppen der Teilbaugebiete WA 10, die von den Anliegern der jeweils anliegenden Grundstücke der Teilbaugebiete WA 7, 8 und 10 benutzt werden dürfen.

V.2.13 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß städtebaulicher Konzeption (vgl. hierzu Kap. V.1.1 und „Abb.: Öffentliche Grün- und Freiflächen" auf Seite 39) eine Vielzahl von öffentlichen sowie wenige private Grünflächen fest.
Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Flächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage", „Spielplatz" und Fußballkleinfeld" sowie um Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung, die wenig gestaltet und möglichst naturnah belassen werden sollen. Häufig sind die Grünflächen mit grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote, Pflanzbindungen) überlagert.
Zu unterscheiden von den „Grünflächen" sind die „Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft", die einer öffentlichen Grünfläche ähnlich sind, bei denen aber naturschutzrechtliche Erhaltungs- und Entwicklungsziele Vorrang vor anderweitigen Nutzungen, vor Gestaltung und auch vor „Ordnung" (z.B. Mahd oder Beseitigung von Totholz) haben.

Mit der Zweckbestimmung „Fußballkleinfeld" ist eine rund 1800qm große Fläche unweit des Stadtteilzentrums festgesetzt. Dieser öffentliche Bolzplatz dient in erster Linie den Bewohnern des Neubaugebiets, ist optimal gelegen und ersetzt zudem den entfallenden bisherigen Bolzplatz am Ahornweg.
Mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind im Plangebiet vier Standorte festgesetzt - ein Spielplatz nahe des Zentrums, einer im Quartier Mittlere Anwande, einer im Quartier Büschelschesäcker und einer im Quartier Im Grünen Häuschen. Letztgenannter Spielplatz ist mit ca. 500qm der kleinste, die anderen drei haben Größen zwischen ca.700qm und 900qm. Die als „Spielplatz" festgesetzten Flächen sind nicht mit anderen, konkurrierenden Funktionen überlagert.

Jeweils westlich der Teilbaugebiete WA 10 sind „grüne Fugen" als private Grünstreifen geplant. Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt, bewahren damit einen Teil ihrer ursprünglichen Funktion einer bandartigen Durchgrünung des Gebiets und können zudem notwendige Privatwege zur rückwärtigen Erschließung der Reihenhausgärten aufnehmen. Aufgrund der nicht praktikablen Bewirtschaftung und Pflege dieser Grünstreifen durch die öffentliche Hand wird von einer Ausweisung als „öffentlichen Grünfläche" abgesehen.

V.2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Wie bereits in Kap. V.1.2.5 dargelegt, setzt der Bebauungsplan im Ergebnis der arten- und naturschutzrechtlichen Untersuchungen und auf Basis der Grünordnungsplanung und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eine ganze Reihe von Flächen und Maßnahmen fest, die den erforderlichen Ausgleich und Ersatz sicher stellen.

Neben den bereits in Kap. V.1.2.5 aufgeführten, innerhalb und außerhalb des Plangebiets angesiedelten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird beispielsweise bezüglich des Wasserhaushalts noch die Vorgaben gemacht, dass das im Plangebiet mit Ausnahme des Sondergebiets SO und auf der Martin-Luther-Straße anfallende Niederschlagswasser getrennt von häuslichen Abwässern (Schmutzwasser) zu sammeln, als Brauchwasser zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen ist. Alle ebenerdigen, nicht überdachten öffentliche Stellplätze sowie „Fußgängerbereiche" in einer Wegebreite von weniger als 4m sind nur teilversiegelt und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen.

Im Bebauungsplan werden alle internen und externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen dem Baugebiet wie zugeordnet. Dies betrifft zum Einen alle naturschutzrechtlichen Entwicklungsmaßnahmen sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote im Plangebiet selbst (sieh Kap. V.2.16), und zum Anderen alle Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets. Das sind wiederum die Ausgleichsflächen und -maßnahmen A1 bis A8 sowie die entsprechenden Biotopwertpunkte aus den städtischen Sammelausgleichsflächen „Ökokonto Neurod" und „Ökokonto Rosenberg".

Vgl. hierzu auch Kap. V.1.2.5 sowie ausführlich im Umweltbericht, in der Grünordnungsplanung und in den jeweiligen Fachgutachten im Anhang zur Begründung!

V.2.15 Artenschutzrechtliche Regelungen

Der Bebauungsplan setzt aus artenschutzrechtlichen Gründen ergänzend fest, dass als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhehabitate der Zauneidechse ein Ersatzlebensraum auf der externen Ausgleichsflächen „A7"zu schaffen („CEF-Maßnahme") ist

Weiterhin dürfen wegen des Vorkommens geschützter Fledermäuse und Vögel im Plangebiet Baumfällungen und Baumrodungen, der Abtrag der Bodenvegetation auf Brachflächen sowie ein Abbruch von Gebäudebestand zwecks Freimachung des Baugebiets nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Baumhöhlen sind vor Fällung der Bäume auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Werden keine Fledermäuse aufgefunden, sind die Höhlen zu verstopfen. Andernfalls ist die Fällung betreffender Bäume so lange zu verschieben, bis die Fledermäuse die Höhle verlassen haben.

Vgl. hierzu auch Kap. V.1.2.5 sowie ausführlich im Umweltbericht, in der Grünordnungsplanung und in den jeweiligen Fachgutachten im Anhang zur Begründung!

V.2.16 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eine Reihe von Regelungen betrifft die Pflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern. So ist auf den Baugrundstücken je voller 200qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (unversiegelte Baumscheibe ≥8qm) gemäß Pflanzenauswahl Tabelle B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Erhaltung bestehender Bäume kann auf diese Bestimmung angerechnet werden. Zudem ist auf den festgesetzten privaten Grünflächen (vgl. auch Kap. V.2.13) je angrenzendem Hausgruppengrundstück der Teilbaugebiete WA 10 ein standortgerechter Laubbaum (unversiegelte Baumscheibe ≥8qm) gemäß Pflanzenauswahl Tabelle B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Erhaltung bestehender Bäume kann auf diese Bestimmung angerechnet werden.
Für die Errichtung von Gebäuden ist vorgeschrieben, dass alle Dächer ab einer Größe von 10 m^2 und mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad extensiv oder intensiv zu begrünen sind. Dabei ist eine Substratauflage von mindestens 8 cm Dicke vorzusehen. Von dieser Vorschrift ausgenommen sind selbstverständlich Fensteröffnungen, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile. Von der Dachbegrünung kann gänzlich abgesehen werden, wenn die Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung sowie mit Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Spielplatz" und auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Versickerung von Niederschlagswasser" ist rechnerisch je 550qm Fläche mindestens 1 Baum (unversiegelte Baumscheibe ≥8qm) gemäß Pflanzenauswahl Tabellen A1 und C zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Auch hier kann die Erhaltung bestehender Bäume sowie die zeichnerisch festgesetzten Einzelpflanzgebote auf diese Bestimmung angerechnet werden.
Die Verteilung der Baumstandorte auf den betreffenden Flächen ist innerhalb des Plangebiets frei wählbar.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind beidseitig Baumreihen (Allee) mit standortgerechten Laubbäumen (unversiegelte Baumscheibe ≥6qm) gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A1 in einem Pflanzabstand von durchschnittlich 15m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich" sind in Abschnitten mit einem Querschnitt von mindestens 7,50m einseitig Baumreihen mit standortgerechten Laubbäumen (unversiegelte Baumscheibe ≥6qm) gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A1 in einem Pflanzabstand von durchschnittlich 20m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine ganze Reihe von Pflanzflächen vor. So sind die Pflanzflächen „PF 1" entlang des Ahornwegs mit standortgerechten Sträuchern oder Hecken, vorzugsweise gemäß Pflanzenauswahl Tabelle C, zu bepflanzen, von baulichen Anlagen und Kfz-Stellplätzen freizuhalten und zu mindestens 90% unversiegelt zu belassen.
Ausnahmsweise können die Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf angrenzenden Grundstücken anfällt, genutzt werden.
Die festgesetzte Pflanzfläche PF 2 ist in einem Umfang von 500qm dicht mit standortheimischen Sträuchern oder Hecken gemäß Pflanzenauswahl Tabelle C zu bepflanzen und vollständig unversiegelt zu belassen.

Neben den Pflanzgeboten hat der Bebauungsplan auch Erhaltungsgebote / Pflanzbindungen zum Inhalt. So sind alle in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind sie durch Neupflanzung eines standortgerechten Laubbaums gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A1 (unversiegelte Baumscheibe ≥8qm) innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Auf allen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30cm dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind sie durch Neupflanzung eines standortgerechten Laubbaums gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A1 (unversiegelte Baumscheibe ≥8qm) innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Flächen sind zu mindestens 90% unversiegelt zu belassen.

Nahezu Gleiches gilt auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen „PB": Hier sind ebenfalls der standortheimische Vegetationsbestand und alle vorhandenen standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30cm dauerhaft zu erhalten. Im Unterschied zu den „Parkanlagen", die z.B. aufgrund der Anlage von Wegen und Sitzgelegenheiten zwangsläufig geringflächige Versiegelungen aufweisen, sind die „PB"-Flächen vollständig unversiegelt zu belassen.

Die in den Festsetzungen jeweils benannte Pflanzenauswahl ist in mehreren Listen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Pflanzenauswahllisten sehen wie folgt aus (die in den Tabellen angegebenen Größen unter „Mindest-Qualität" sind Mindestangaben. Für Ansaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden):

Tabelle A1: Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name		Mindest-Qualität
Feldahorn	Acer campestre* i.S.		H 3xv mB 18-20
Weiß-Birke	Betula pendula*		H 3xv mB 18-20
Hainbuche	Carpinus betulus*		H 3xv mB 18-20
Baumhasel	Corylus colurna		H 3xv mB 18-20
Blumen-Esche	Fraxinus ornus1)		H 3xv mB 18-20
Lederhülsenbaum	Gleditsia triacanthos ‚Skyline'1)		H 3xv mB 18-20
Nussbaum	Juglans regia*		H 3xv mB 18-20
Wildapfel	Malus sylvestris*		H 3xv mB 18-20
Hopfen-Buche	Ostrya carpinifolia1)		H 3xv mB 18-20
Vogelkirsche	Prunus avium*		H 3xv mB 18-20
Traubenkirsche	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt'1)		H 3xv mB 18-20
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S.1)		H 3xv mB 18-20
Wildbirne	Pyrus pyraster*		H 3xv mB 18-20
Ungarische Eiche	Quercus frainetto1)		H 3xv mB 18-20
Sumpfeiche	Quercus palustris1)		H 3xv mB 18-20
Traubeneiche	Quercus petraea*		H 3xv mB 18-20
Stieleiche	Quercus robur*		H 3xv mB 18-20
Mehlbeere	Sorbus aria i.S.*		H 3xv mB 18-20
Winterlinde	Tilia cordata* i.S.		H 3xv mB 18-20
Obstbäume der Tab. C			H 2xv oB 8-10

Auf festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ausschließlich die Pflanzung standortheimischer Arten zulässig.

H = Hochstamm, 3xv = 3mal verpflanzt, mB / oB = mit / ohne Ballen, Größenangabe in cm Stammumfang
* standortheimische Arten
1) Vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Tabelle A2: Sträucher auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name		Mindest-Qualität
Feldahorn	Acer campestre*		vStr, h 70-90
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea*		vStr, h 70-90
Hasel	Corylus avellana*		vStr, h 70-90
Weißdorn	Crataegus monogyna*		vStr, h 70-90
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare*		vStr, h 70-90
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum*		vStr, h 70-90
Schlehdorn	Prunus spinosa*		vStr, h 70-90
Hundsrose	Rosa arvensis*		vStr, h 70-90
Heckenrose	Rosa canina*		vStr, h 70-90
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia*		vStr, h 70-90

Auf festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ausschließlich die Pflanzung standortheimischer Arten zulässig. Die Pflanzdichte der Gehölzpflanzungen darf bei den Mindest-Qualitäten 1 St/1,5 m^2 nicht unterschreiten.
vStr. = verpflanzter Strauch, h = Höhe in cm
* standortheimische Arten

Tabelle B: Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name		Mindest-Qualität
Alle Bäume der Tab. A.1			H 3xv mB 14-16
Burgen-Ahorn	Acer monspessulanum1)		H 3xv mB 14-16
Italienische Erle	Alnus cordata1)		H 3xv mB 14-16
Purpur-Erle	Alnus x spaethii1)		H 3xv mB 14-16
Felsenbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill'1)		H 3xv mB 14-16
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'		H 3xv mB 14-16
Blasenesche	Koelreuteria paniculata1)		H 3xv mB 14-16
Amberbaum	Liquidambar styraciflua1)		H 3xv mB 14-16
Zierkirsche	Prunus sargentii i.S.1)		H 3xv mB 14-16
Obstbäume			H 2xv oB 8-10

H = Hochstamm, 3xv = 3mal verpflanzt, mB / oB = mit / ohne Ballen, Größenangabe in cm Stammumfang
1) Vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Tabelle C: Hochstämmige Obstbäume

Nur Lokaltypische Sorten!

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name		Mindest-Qualität
Gartenapfel	Malus domestica*		H 2xv mB 8-10
Süßkirsche	Zuchtformen von Prunus avium*		H 2xv mB 8-10
Zwetschge	Prunus domestica*		H 2xv mB 8-10
Mirabelle	Prunus domestica x cerasifera*		H 2xv mB 8-10
Gartenbirne	Pyrus communis*		H 2xv mB 8-10
Nussbaum	Juglans regia*		H 2xv mB 8-10

H = Hochstamm, 3xv = 3mal verpflanzt, mB / oB = mit / ohne Ballen, Größenangabe in cm Stammumfang
* standortheimische Arten

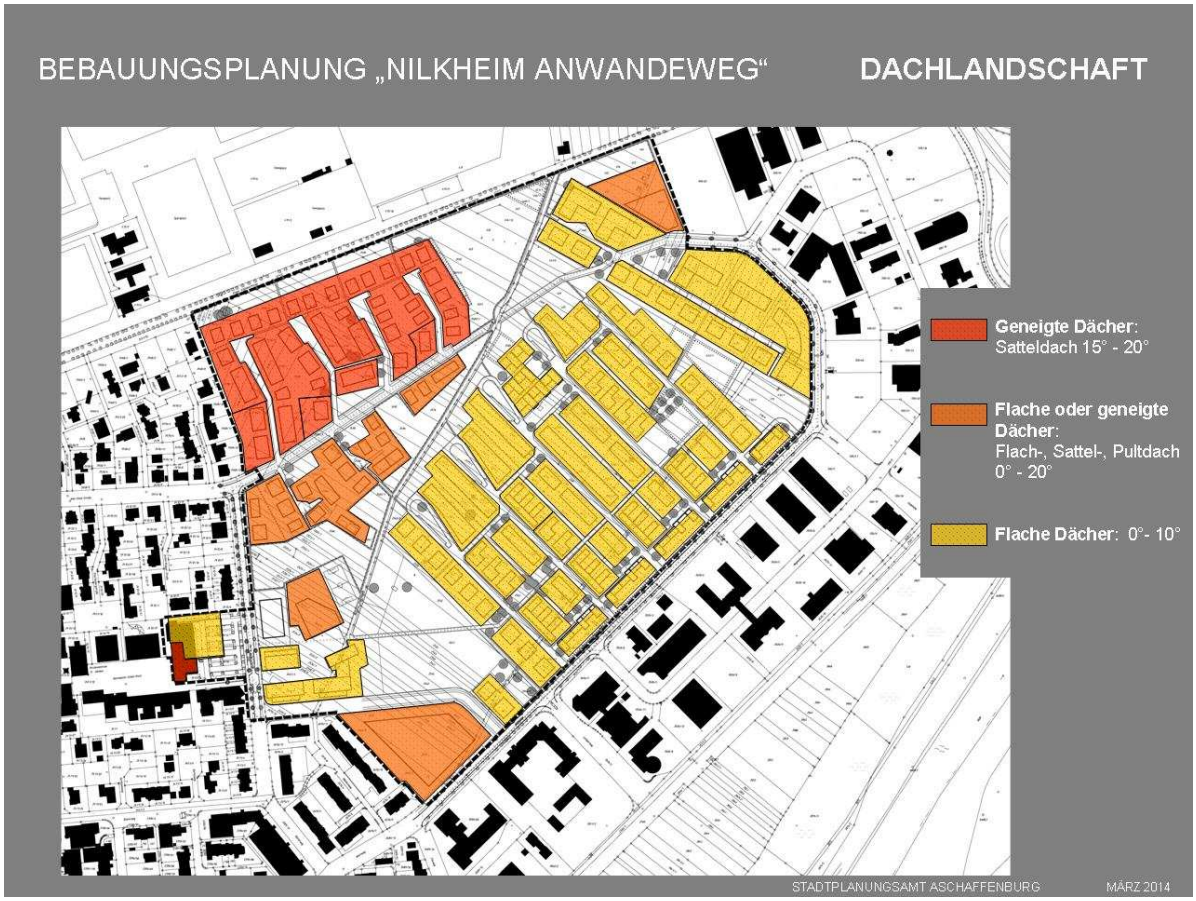
Vgl. hierzu auch Kap. V.1.2.5 sowie ausführlich im Umweltbericht, in der Grünordnungsplanung und in den jeweiligen Fachgutachten im Anhang zur Begründung!

V.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften sollen u.a. gewährleisten, dass die beabsichtigte stadtgestalterische Qualität im Neubaugebiet erreicht wird. Daher wurden Regelungen zur Dachlandschaft, zur Gestaltung der „Vorgärten", zu Einfriedungen und zu Abstandsflächen getroffen.

Für die städtebauliche Gestalt des Neubaugebiets ist die Dachlandschaft ein wichtiger Aspekt. Im Quartier „Im Grünen Häuschen" sind in gestalterischer Annäherung an die westlich angrenzenden Siedlungsteile hauptsächlich (Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 4) Satteldächer mit 15°-20° Dachneigung ohne Dachaufbauten zulässig, abweichend davon werden im Teilbaugebiet WA 3 aufgrund der experimentelleren Möglichkeiten z.B. des ökologischen Bauens in Ergänzung zur autofreien bzw. autoarmen Konzeption dieses Gebietsteils Flach-, Sattel- und Pultdächer bis 20° Dachneigung erlaubt. In allen übrigen Baugebieten sind ausschließlich flache bzw. flach geneigte Dächer von 0°-10° in beliebiger Dachform zulässig.

Abb.81: Dachlandschaft



Doppelhäuser und Hausgruppen müssen jeweils die selbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen. In den Teilbaugebieten WA 1, 2, 3 und 4 müssen sie auch annähernd die selbe Trauf- und Firsthöhe (bis jeweils max. 1m Unterschied) haben. Dachüberstände bei geneigten Dächern dürfen am Ortgang maximal 0,5m und an der Traufe maximal 1,0m betragen.

Zwecks grünordnerischer Qualität des Straßen- und Ortsbildes müssen bei der „Vorgartengestaltung" im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Teilbaugebiete WA 10 und WA 11 die Grundstücksstreifen (Vorgärten) zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und den straßenzugewandten Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung zu mindestens 40% ihrer Breite und Fläche als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch gestaltet (keine Versiegelung oder Bekiesung) und von Nebenanlagen freigehalten werden.
In den Teilbaugebieten WA 10 ist in der oben bezeichneten Fläche je Haussegment einer Hausgruppe mindestens ein an die Straße angrenzendes Pflanzbeet in einer Größe von mindestens 6qm als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten (keine Versiegelung oder Bekiesung), von Nebenanlagen freizuhalten und mit einem einheimischen klein- bis

mittelkronigen Baum gemäß Pflanzenauswahl Tabelle B (vorzugsweise, auch andere standortgerechte Baumarten sind wählbar) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Der gestalterischen Harmonie und dem Ortsbild dient auch die Vorgabe, dass Einfriedungen des Grundstücksstreifens zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und den jeweils straßenzugewandten Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung (Vorgärten) sowie Einfriedungen entlang von öffentlichen Grünflächen eine Höhe von maximal 1,20m über natürlichem Gelände aufweisen dürfen. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Einfriedungen oder Hinterpflanzungen mit standortheimischen Hecken und Sträuchern – Begrünungen dürfen also höher ausfallen, als abschottende Einfriedungen.

Im Teilbaugebiet WA 1 sind Einfriedungen der jeweils nördlichen, zur „Kleinen Schönbuschallee" orientierten Grundstücksgrenzen nur als Holzlattenzaun mit einer Höhe von maximal 1,20m zulässig und mit standortheimischen Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen – diese Regelung setzt die Vorgaben aus dem benachbarten Bebauungsplangebiet 08/06 für den die Kleine Schönbuschallee begleitenden Streifen fort und gewährleistet damit eine annähernd gestalterische Einheit des Ortsbildes bezüglich der Einfriedungen, die der Kleinen Schönbuschallee zugewandt sind.
Abweichend muss im Teilbaugebiet WA 11 die an die öffentliche Grünfläche anschließende Grundstücksgrenze - auch aus Gründen des Lärmschutzes - mit einer geschlossenen Einfriedung in Höhe von 1,80m bis 2m versehen werden. Zu verwenden sind hier geschlossene Holzzäune, Mauern verputzt oder in Sichtbeton oder andere Materialien in Kombination mit einer vorgepflanzten standortheimischen Hecke. Innerhalb einer Hausgruppe ist eine einheitliche Form und Gestaltung der Einfriedung vorgeschrieben, um ein ortsbildstörendes buntes Sammelsurium an Einfriedungsarten zu verhindern.

Schließlich wird es im Bebauungsplangebiet eine Reihe von Teilbaugebieten geben, in denen bei Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben verringerte Abstandsflächen möglich sind (vgl. hierzu Kapitel V.2.6). Bei der entsprechenden Festsetzung wurde darauf geachtet, dass stets eine Mindestabstandsfläche von 3m eingehalten ist. Die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf lautet wie folgt:

„Abstandsflächen: Für die Teilbaugebiete MI 1, MI 2, MI 3, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8, WA 11 und WA 12 sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5 und 6 der Bayerischen Bauordnung nicht anzuwenden, sofern die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie die festgesetzten Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen und die Oberkante von Gebäuden nicht überschritten werden und eine Abstandsfläche von mindestens 3m eingehalten wird.
Für die Teilbaugebiete SO, WA 1, WA 6, WA 9 und WA 10 sowie für Gemeinbedarfsflächen wird die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angeordnet."

V.4 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende textliche Hinweise gegeben zum Umgang mit Munitionsfunden, zum Umgang mit Bodenaltertumsfunden, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zum ggf. erhöhten Grundwasserstand, zu artenschutzrechtlichen Regelungen, zur Durchführung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, zur Sicherung und zum Schutz bestehender Vegetation, zu erforderlichen Sicherheits- und Grenzabständen bei Pflanzungen und zur Zuordnung und Kostenerstattung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Ausgleichmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebiets.
Zeichnerische Hinweise durch grafischen Eintrag in die Planzeichnung des Bebauungsplans gibt es u.a. für die Lage des in die „Ausgleichsfläche A4" umzusiedelnden Sandmagerrasens sowie für Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen und für die besondere Schutzbestimmungen gelten (in vorliegendem Fall sind dies die zwar in nächster Nähe, aber außerhalb des Plangebiets befindliche „Kleine Schönbuschallee" und ein an der Großostheimer Straße stehender Sandstein-Bildstock des „ersten Fußfalls Christi").

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder aber andere Rechtsgrundlagen heranzuziehen sind. Dennoch sind die Hinweise im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammenhängen.

VI PLANUNGSFOLGEN

VI.1 Grundstücksverhältnisse und Bodenordnung

Das Plangebiet ist durchsetzt von einer Vielzahl von Grundstücken (ca. 240) unterschiedlicher Eigentümer (ca. 250), die fast ausnahmslos nicht selbstständig bebaubar oder ungünstig geschnitten sind. Zur Bildung von zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken und zur Neugestaltung des Gebiets einschließlich der Herauslösung aller öffentlichen Flächen (z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) ist auf Basis des Bebauungsplans eine Baulandumlegung erforderlich.

VI.2 Kostengruppen

Bei der Entwicklung des Baugebiets fallen Kosten an, die gemäß der jeweils geltenden Vorschriften (anteilig) durch die begünstigten Grundstückseigentümer zu tragen sind. Dazu zählen z.B. folgende Kostengruppen:
- Erschließungskosten: Refinanzierung nach Erschließungsbeitragsrecht
- naturschutzrechtlicher Ausgleich: Refinanzierung nach Kostenerstattungssatzung
- Baulandumlegung: Verfahren für die Umlegungsbeteiligten kostenfrei, jedoch Mehrwertausgleich nach Maßgabe der Zuteilung
- Grundstücksentwässerung: Beiträge nach Maßgabe der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (EWS-BGS)

VII ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (ABWÄGUNG)

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 07.07.2014 bis 22.08.2014 und der (erneuten) Behördenbeteiligung wurden in insgesamt 31 schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Von diesen 31 Stellungnahmen stammen zwölf Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern und 16 Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange. Weitere drei schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden von städtischen Dienststellen aus dem eigenen Wirkungskreis (ohne TöB-Funktion) abgegeben.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden vollständig in das Verfahren eingestellt. Das „Abwägungsmaterial" wurde vom Stadtrat anhand des Berichts der Verwaltung über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden behandelt, erörtert und abgewogen.

Neben einer ganzen Reihe von Einzelthemen, zu denen es seitens der Bürger und der Behörden Anregungen und Hinweise gab, waren zwei Punkte auffällig:
Einige Bürgerinnen und Bürger, die Stellung genommen haben, befürchten eine Benachteiligung oder (zu) geringe Zuteilung von Bauland im zukünftigen Umlegungsverfahren und wünschen in diesem Zusammenhang im Bebauungsplangebiet eine deutliche Verringerung der Grün- und Freiflächen zu Gunsten einer Ausdehnung der Baugebietsflächen.
Die drei anerkannten Naturschutzverbände, die eine schriftliche Stellungnahme abgegeben haben, lehnen hingegen den Bebauungsplan bzw. die Ausweisung von Wohnbauflächen kategorisch ab und fordern den Erhalt des Areals aufgrund seiner natur- und artenschutzrechtlichen Bedeutung.

Aus dem Ergebnis der Abwägung der Bedenken, Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Erfordernis für grundlegende Änderungen oder Ergänzungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs vom 24.03.2014. Grundzüge der Planung wurden durch vorgenommene Planänderungen, -korrekturen und -ergänzungen nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich.

Der geringfügig geänderte und ergänzte Bebauungsplan vom 20.10.2014 wurde als Satzung beschlossen. Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses wurde der Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2014 um die geringfügigen Planänderungen gemäß Abwägungsergebnis ergänzt und endredaktionell bearbeitet. In den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan

bzw. in die Fachbeiträge sind geringfügige Änderungen sowie redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen eingearbeitet:

Planzeichnung und -text:
- Geringfügige Verschiebung von Baugrenzen eines Baufensters im Baugebiet WA 3 und im Baugebiet WA 12
- Korrektur einer Höhenangabe für Teilflächen im Baugebiet MI 2
- Ergänzung einer zulässigen Firstrichtung in einem Baufenster des Baugebiets WA 2
- Sichtbarmachen farblich überdeckter Baugrenzen auf den Flächen für Versorgungsanlagen
- Stärkere farbliche Abstufung der „Privaten Grünflächen" von den „Öffentlichen Grünflächen"
- Aufbringen eines copyright-Vermerks zur Verwendung des Katasters
- Inhaltliche Ergänzung der textlichen Festsetzungen I.24, I.25 + I.26 bezüglich der Mahdzeitpunkte
- Ergänzende Nennung von Rechtsgrundlagen zum Naturschutz
- Ergänzung zum Monitoring im Kapitel „V Hinweise" auf der Planzeichnung des Bebauungsplans
- Korrektur der im Bebauungsplanentwurf abgedruckten Zahl der Biotopwertpunkte für Ausgleichsmaßnahmen in den Ökokonten „Neurod" und „Rosenberg": Im Bebauungsplanentwurf waren versehentlich Zahlen abgedruckt, die nicht dem öffentlich ausgelegten Grünordnungsplan entsprachen. Diese werden entsprechend nach Maßgabe des Grünordnungsplans und der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde korrigiert.

[…]

Begründung:
- Ergänzung der Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes um Aussagen zur Alternativenprüfung
- Korrektur, Präzisierung und Ergänzung inhaltlicher Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht
- Einzelne Korrekturen von Schreib-, Grammatik- und Bezeichnungsfehlern sowie Präzisierungen in der Legende der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung

[…]

VIII KENNDATEN DER PLANUNG

Abb.82: Kenndaten der Planung im Überblick (ohne Geschwister-Scholl-Platz und Martin-Luther-Straße)

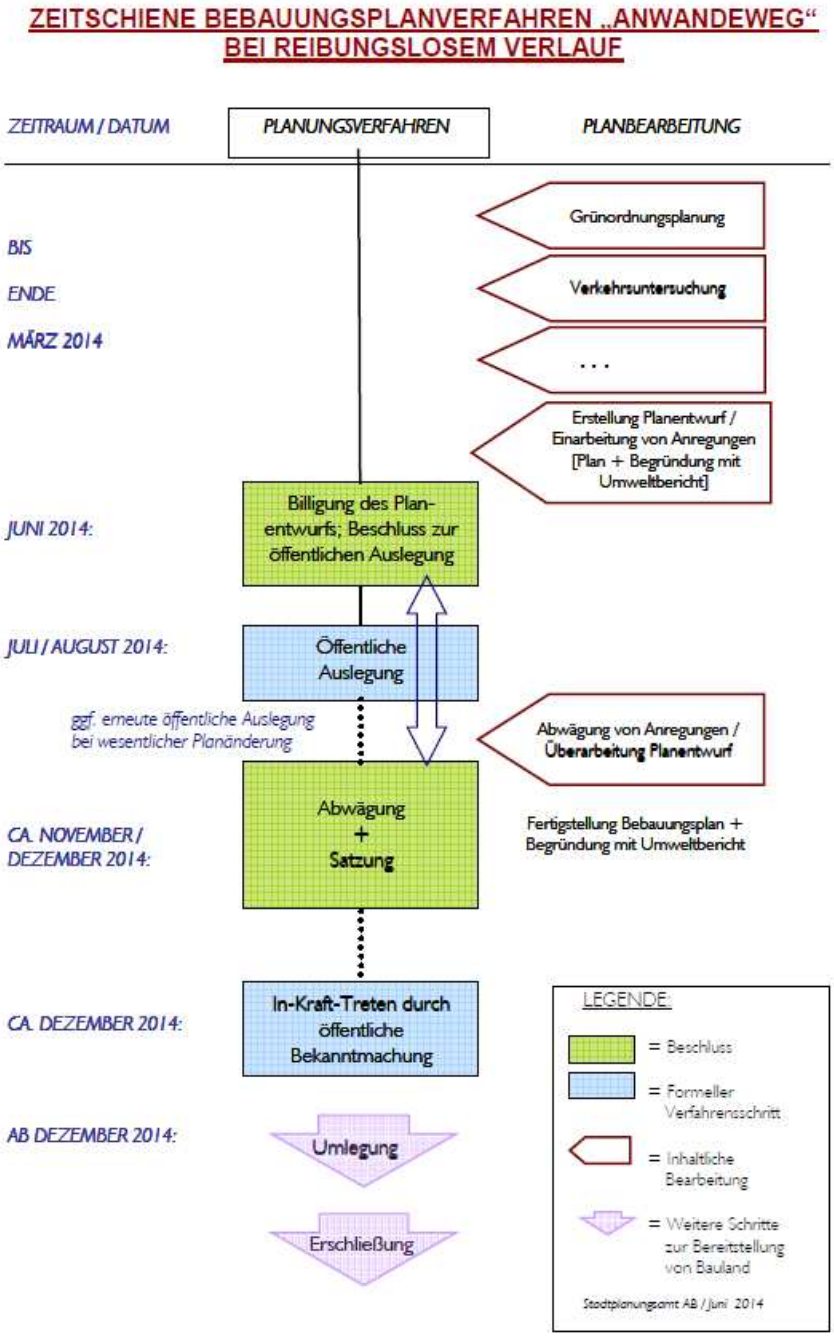
GRÖSSE DES PLANGEBIETS		ca. 270.000qm	
davon	BAUGRUNDSTÜCKE	ca. 150.000qm	(= ca. 56%)
	VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 44.000qm	(= ca. 16%)
	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN [incl. Versickerungsflächen]	ca. 76.000qm	(= ca. 28%)
ZAHL DER WOHNEINHEITEN*		ca. 750	
davon	GESCHOSSWOHNUNGSBAU*	ca. 350	
	EIN- + ZWEIFAMILIENHÄUSER*	ca. 400	
ZAHL DER EINWOHNER*		ca. 1.800	

* grobe Schätzungen, starke Abweichungen möglich!

IX FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

Verfahrensschritt	*Datum / Zeitraum*
Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Anwandeweg" zwischen Kleine Schönbuschallee, Ahornweg, Hibiskusweg und Martin-Luther-Straße (Nr. 07/06)	18.07.2011
Billigungsbeschluss und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	01.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Bürgeranhörung	19.07.2013
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang (Vorentwurf und Begründung vom 03.06.2013)	22.07.2013 bis 19.08.2013
Bürgeranhörung im Bürgerhaus Nilkheim	29.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	21.08.2013 bis 04.10.2013
Frühzeitige Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	21.08.2013 bis 04.10.2013
Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss	02.06.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	27.07.2014
Durchführung der Öffentliche Auslegung (Planentwurf und Begründung mit Umweltbericht vom 24.03.2014)	07.07.2014 bis 22.08.2014
Beteiligung der Behörden	20.07.2014 bis 31.08.2014
Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	20.07.2014 bis 31.08.2014
Ablauf der letzten Frist im Rahmen der Behördenbeteiligung	19.09.2014
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	20.10.2014
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	17.11.2014
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	12.12.2014

Abb.83: Zeitschiene der Bebauungsplanung ab Bebauungsplanentwurf



Stadtplanungsamt Aschaffenburg

Kleinerüschkamp Amtsleiter	M. Bolch SB / SGL Bauleitplanung	E. Balling SB Umweltplanung