

BEBAUUNGSPLAN 03/29 **„SÜDLICH BISMARCKALLEE – OST“:**

BEGRÜNDUNG



© Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS:

	<u>Seite</u>
I ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANUNG	4
II STADTSTRUKTURELLE EINORDNUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
III ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
IV GELTENDES PLANUNGSRECHT	5
V BESTANDSANALYSE	7
V.1 Städtebauliche Prägung des Siedlungsgebiets am „Godelsberg“	7
V.2 Fotodokumentation zum Bestand im Bebauungsplangebiet	9
V.3 Grundstücksbezogene Erfassung der Wohnungsanzahl	19
V.4 Analyse des Überbauungsgrades und der überbauten Grundstücksflächen	20
V.5 Stadtklimatische Situation	23
V.6 Weitere Umweltmerkmale, derzeitiger Umweltzustand und Analyse der Umweltauswirkungen	23
VI PLANUNGSZIELE UND GRUNDZÜGE DES BEBAUUNGSPLANS „SÜDLICH BISMARCKALLEE – OST“ (NR. 03/29)	27
VII ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	29
VII.1 Art der baulichen Nutzung	29
VII.2 Maß der baulichen Nutzung	29
VII.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl (GFZ) und höchstzulässige Wohnungsanzahl	29
VII.2.2 Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO	31
VII.2.3 Bauliche Höhe	33
VII.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	34

VII.4	Bauweise	37
VII.5	Verkehrsflächen	38
VII.6	Flächen für Versorgungsanlagen	38
VII.7	Grünflächen	38
VII.8	Flächen für Wald	38
VII.9	Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
VII.10	Dachbegrünung	41
VII.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschrift	42
VII.11.1	Abstandsflächen	42
VII.11.2	Dachgestaltung	42
VII.11.3	Vorgartengestaltung	44
VII.11.4	Einfriedungen	44
VII.12	Hinweise	45
VIII	PLANUNGS- UND VERFAHRENSSTAND	47
VIII.1	Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	48
VIII.2	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden	50
VIII.3	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)	52
VIII.4	Ergebnis der (erneuten) Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	52
IX	FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF	53
ANLAGE	UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN 03 / 29 „SÜDLICH BISMARCKALLEE – OST“	A

I ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANUNG

Für das Gebiet am „Godelsberg“ stellt sich die Frage, ob und wie hier eine Nachverdichtung erfolgen soll. Die im Gebiet aktuell sehr hohen Grundstückspreise und auch eine durch Generationenwechsel bedingte Zunahme von Grundstücksverkäufen haben dazu geführt, dass neben exklusiven Einfamilienhausbebauungen auch neue Mehrfamilienhäuser entstanden sind. Aktuell zeichnet sich eine Tendenz der Transformation des Wohngebietes zu einem (nach wie vor) sehr hochwertigen, aber dichterem „Stadt villen“-Quartier mit mehr Eigentumswohnungen aus dem oberen Preissegment ab.

In der jüngeren Vergangenheit gab es am gesamten „Godelsberg“ immer wieder Bauvorhaben, die in der engeren und weiteren Nachbarschaft zu größeren Diskussionen führten: Ältere Häuser wurden abgebrochen und durch großzügige Einfamilienhäuser im Villenstil moderner Ausprägung ersetzt, und / oder große Grundstücke wurden verkauft und mit Mehrfamilienhäusern, meist mit Staffelgeschoss und Tiefgarage, überplant. Baurechtlich war dies bisher so möglich bzw. zulässig, da das Gebiet insgesamt sehr heterogen strukturiert ist - Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, freistehende Gebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen, häufig in unterschiedlicher Geschossigkeit und Größe, Häuser mit tiefen Vorgärten und solche mit geringen Vorgartentiefen, bilden eine bunte Mischung. Diese Vielfalt spiegelt sich im Erscheinungsbild des Gesamtgebiets wider; sie ist Abbild der architektonischen Gestaltungsvorlieben und der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse und -wünsche der letzten gut 100 Jahre: Gründerzeitliche Bauten mit historisierenden Gestaltungselementen, bescheidene, unspektakuläre Bauten der 50iger Jahre und ausgeprägte Villenarchitektur, historisierend-verspielt oder kubisch-modern, stehen nebeneinander. Dies erschwerte regelmäßig die Diskussion und die Meinungsbildung über ein „Einfügen“ und die damit verbundene planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit.

Diese Entwicklung soll durch die aufzustellenden Bebauungspläne nicht negiert, aber rahmensetzend gesteuert und begrenzt werden. Mit vorliegendem Bebauungsplan „Südlich Bismarckallee – Ost“ (Nr. 03/29) wird der östliche Abschnitt des Siedlungsgebiets am Godelsberg überplant.

II STADTSTRUKTURELLE EINORDNUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der „Godelsberg“ ist eine 252m hohe bewaldete Erhebung im Osten Aschaffenburgs. An seinem Westhang erstrecken sich Wohngebiete, die bis an den Waldrand unterhalb des Aussichtspunkts „Teufelskanzel“ reichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03/29 „Südlich Bismarckallee – Ost“ betrifft den östlichen Siedlungsabschnitt der Godelsberg-Bebauung und umfasst (vergrößert) die Flächen zwischen Bismarckallee, Yorckstraße und Gneisenaustraße sowie die Grundstücke, die zwischen Yorckstraße und Kirchnerstraße liegen und südlich vom verbindenden Fußweg begrenzt werden, und die östlich sowie südöstlich an die Straße Lug ins Land anliegenden Grundstücksflächen.

Die Entfernung zum Stadtzentrum Aschaffenburgs (Herstattturm) beträgt ca. 1800m Luftlinie.

Das Bebauungsplangebiet 03/29 ist ca. 12,9ha groß.

III ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ dar. Ludwigs- und Bismarckallee sind als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.



© Stadtplanungsamt AB

Abbildung: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan:

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans überein und ist gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus diesem entwickelt.

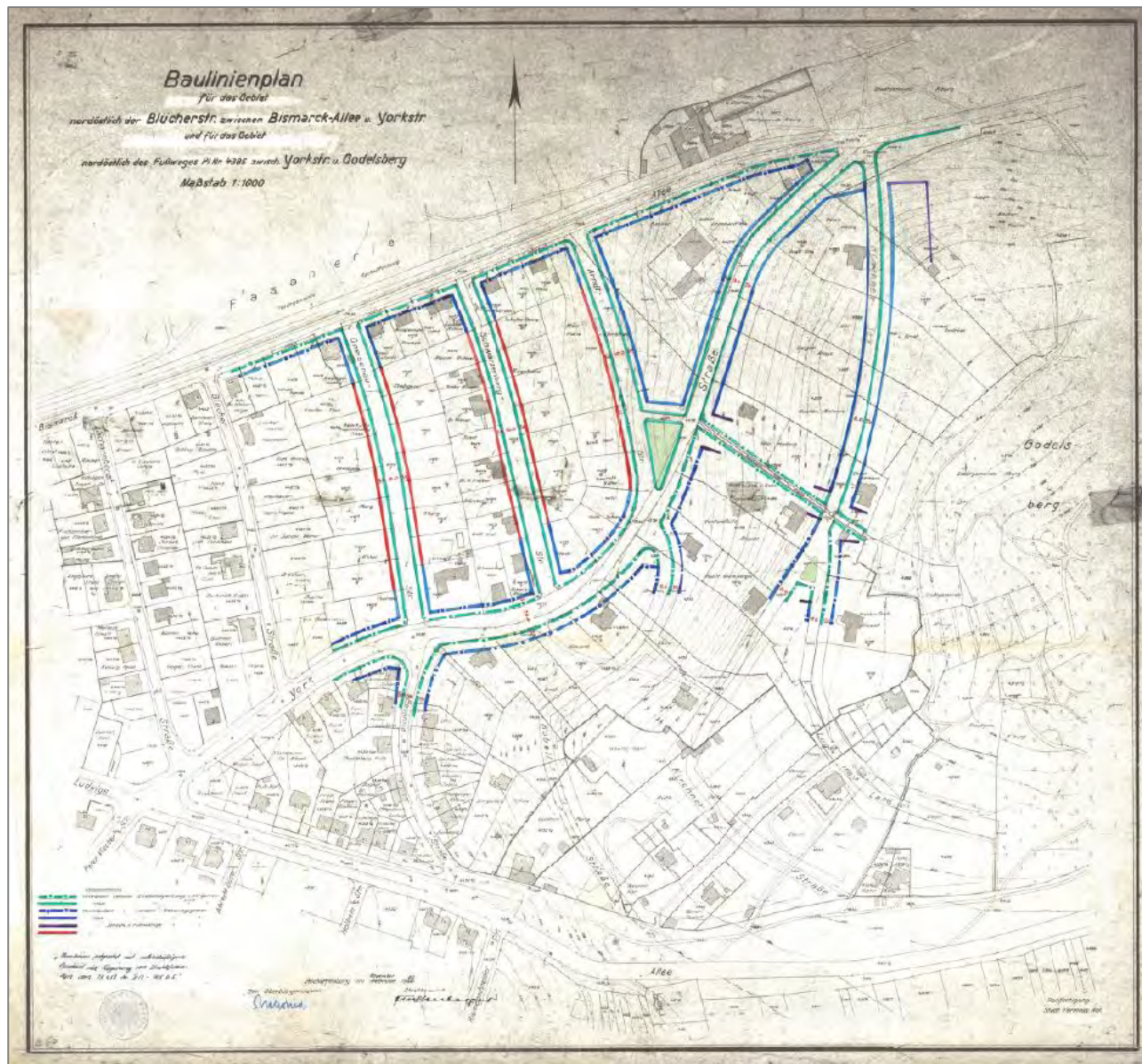
IV GELTENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet ist bisher noch zu einem überwiegenden Teil durch den „übergeleiteten Baulinienplan“ (= einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB) für das „Gebiet nordöstlich der Blücherstraße zwischen Bismarck-Allee und Yorkstraße und für das Gebiet nordöstlich des Fußweges Pl.Nr. 4385 zwisch. Yorkstr. u. Godelsberg“ (Baulinienplan Nr. 43, rechtsgültig seit dem 28.04.1958) überplant. Dieser Baulinienplan setzt entlang der Bismarckallee, der Gneisenau-, der Schwarzenberg-, der Arndt-, der Yorck- und der Kirchnerstraße sowie am nördlichen Beginn der Straße Lug ins Land Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien fest. Zweck des Baulinienplans war in erster Linie die Sicherung der Straßenräume und die Ordnung der straßenbegleitend entstehenden Bebauung.

Die durch die Baulinien und Baugrenzen umrissenen Bauflächen überspannen den jeweiligen Baublock zwischen den angrenzenden Straßen: Eine hintere Baugrenze oder innenliegende nicht überbaubare Flächen gibt es nicht; östlich der Kirchnerstraße und der Straße Lug ins Land ist eine vordere straßenbegleitende Baugrenze festgesetzt, seitlich und rückwärtig ist ein mögliches Bauflächen nur angedeutet oder gar nicht erkennbar.

Die Straßenbegrenzungslinien aus dem Baulinienplan sind im Bebauungsplan 03/29 übernommen. Auch die straßenbegleitende Bebauung wird im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen in ähnlicher Form geregelt.

Für einzelne Blocks ist ein gravierender Unterschied zum bisher geltenden Baulinienplan die Einführung hinterer Baugrenzen und daraus folgender innenliegender, nicht überbaubarer Grundstücksflächen. Die neuen Baufenster sind nicht mehr blocküberspannend, wodurch die nach innen reichende Tiefe der Bebauung fast ausnahmslos hinter das Zulässigkeitsmaß des Baulinienplans zurückgeht.



© Stadtplanungsamt AB

Abbildung: Übergeleiteter Baulinienplan für das Gebiet nordöstlich der Blücherstraße zwischen Bismarck-Allee und Yorkstraße [...] vom 28.04.1958:

Im Übrigen, also für Gebietsteile östlich der Kirchnerstraße und an der Straße Lug ins Land, zählt das Plangebiet zu einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Nutzungen und Bauvorhaben beurteilt sich ergänzend zu den im „Baulinienplan“ getroffenen Festsetzungen zur Straßenbegrenzung und zu den überbaubaren Flächen nach dem „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB.

V BESTANDSANALYSE

V.1 Städtebauliche Prägung des Siedlungsgebiets am „Godelsberg“:

Die städtebauliche Struktur der „Godelsberg“-Wohngebiete zwischen Bismarckallee und Ludwigsallee von der Ringstraße bis zum Waldrand ist weniger einheitlich als es auf den ersten Eindruck erscheinen mag; bei genauerer Betrachtung wird eine Verschiedenheit in der Baustruktur erkennbar: Die stadtnahen „Baublöcke“ im westlichen, unteren Siedlungsteil sind vergleichsweise dicht und insbesondere entlang der Bismarckallee auch hoch bebaut. Es herrscht zwar überwiegend die offene Bauweise vor, jedoch sind die Grundstücke zum Teil relativ intensiv ausgenutzt. Dies gilt aufgrund der im Durchschnitt kleineren Grundstücke im westlichen Gebietsteil („unterer Godelsberg“) umso mehr, wenn die Vielzahl an Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Freisitze, Schwimmbäder, Gartenhäuschen) mit betrachtet werden. In östlicher Richtung den Hang hinauf wird die Bebauung zunehmend lockerer und großzügiger. Die bauliche Höhenentwicklung nimmt (zumindest für den etwas älteren Gebäudebestand) in vielen Fällen um etwa ein Geschoss ab; Gebäudegrundfläche und Bauvolumen vieler Villen stehen allerdings oftmals den Geschossbauten bzw. Mehrfamilienhäusern kaum nach.

Östlich der Kirchnerstraße und an der Straße Lug ins Land sind die vorhandenen Wohngebäude eher unregelmäßig und frei auf den häufig großen Grundstücken verteilt, eine einheitliche hintere (fiktive) Bebauungsgrenze ist kaum zu definieren. Typisch ist bisher aber eine einreihige Bebauung mit unterschiedlich großen Abständen zur Erschließungsstraße - eine bauliche Grundstücksausnutzung durch hintereinander im Grundstück angeordnete Hauptbaukörper kommt nicht bisher praktisch nicht vor.

Augenfällig ist auch die Vielfalt der Gestaltungselemente: Die stadtnahen Bereiche, insbesondere entlang der Bismarck- und der Ludwigsallee, sind noch überwiegend mit Gebäuden aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit bebaut. Vor allem die gründerzeitlichen Bauten sind sehr hoch und mit vielen Zierelementen versehen. Die Häuser der 50er Jahre sind vergleichsweise niedrig und zurückhaltend in ihrem gestalterischen Ausdruck. Während bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts überwiegend geneigte Dächer errichtet wurden, hat sich seit gut 10 Jahren das Flachdach als die bevorzugte Dachform durchgesetzt. Mit der gegenwärtigen Vorliebe für das „Staffelgeschoss“ mit Flachdach an Stelle eines Dachausbaus im geneigten Dach geht in der Regel eine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse einher, dafür erreicht diese Bauweise eine geringere Gesamthöhe als großflächige Gebäude mit hochaufragenden Steildächern und entsprechenden Firsthöhen.

Die Baustruktur ist auch bestimmend für die Erscheinung der Frei- und Grünflächen. In den dichter bebauten innenstadtnahen Lagen sind nur noch vereinzelt markante Bäume vorhanden. Mit abnehmender Baudichte sind hauptsächlich die rückwärtigen Lagen der Grundstücke stärker mit „Großgrün“ durchsetzt. Häufig handelt es sich auch um Nadelgehölze, deren Vitalität mitunter in den letzten Jahren aufgrund anhaltender Trockenheit gelitten hat. Trotzdem macht das Gebiet einen gut durchgrünten Eindruck, auch Büsche und Sträucher erreichen Höhen von drei bis vier Metern und sind vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar.

Als weitgehend homogen einzuschätzen ist die Sozialstruktur der Bewohnerschaft - es handelt sich in weiten Teilen um ein gehobenes bürgerliches Wohnviertel. Homogen ist außerdem die Nutzungsstruktur, die einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet entspricht (vgl. §§ 3 und 4 BauNVO), in dem vereinzelt freie Berufe ausgeübt werden (im Sinne des § 13 BauNVO in Räumen, nicht in ganzen Gebäuden).

Die Verkehrssituation gestaltet sich differenziert: Bismarckallee und Ludwigsallee sowie in eingeschränkter Form die Yorckstraße sind Wohnsammelstraßen und übernehmen auch stadtteilverbindende Funktion; die Ludwigsallee genießt zudem eine große Bedeutung als Hauptzufahrtsstraße zum Klinikum. Alle anderen Straßen sind reine Wohnstraßen für die Anlieger und dienen (nur) der Erschließung der Grundstücke.

Die Yorckstraße durchzieht das Siedlungsgebiet am Godelsberg ausgehend von der Ludwigsallee in geschwungenem Verlauf nach Nordosten bis zur Einmündung der Kirchnerstraße in die Bismarckallee. Sie ist insgesamt ca. 700m lang und vor allem im unteren Abschnitt mit einem großzügigen Querschnitt versehen. Abgesehen von ihrem geschwungenen Verlauf ist die Yorckstraße wenig gegliedert und aufgrund fehlenden Straßenbegleitgrüns auch stadträumlich wenig attraktiv; lediglich die baumbestandene öffentliche Grünfläche, die in Höhe des Abzweigs der Arndtstraße einen Blickpunkt bzw. eine optische Zäsur verleiht, setzt an der Yorckstraße einen positiven stadtgestalterischen Akzent.

Der obere, vollständig im Bebauungsplangebiet befindliche Teil der Yorckstraße zwischen Abzweig Arndtstraße und Einmündung in die Kirchnerstraße misst ca. 300m und ist deutlich schmaler als der untere Teil, sogar schmaler als viele andere Straßen am Godelsberg – mit einem Gesamtquerschnitt von nur ca. 9m verfügt die Yorckstraße hier über eine ca. 5,50m breite Fahrbahn, auf der in markierten Abschnitten einseitig versetzt geparkt werden kann. Die Gehwege sind hier recht schmal und weisen nur Breiten zwischen 1,50m bis 2m auf.

Der untere, bis zur Einmündung der Gneisenaustraße außerhalb des Plangebiets 03/29 befindliche Teil der Yorckstraße misst zwischen Ludwigsallee und Abzweig Arndtstraße gut 400m und ist dagegen sehr großzügig – mit einem Gesamtquerschnitt von etwa 16m verfügt die Yorckstraße hier über eine 7,50m bis 8m breite Fahrbahn, auf der in markierten Abschnitten beidseits geparkt werden kann. Die Gehwege weisen auf beiden Straßenseiten eine großzügige Breite von 3,50m bis 4m auf.

Am östlichen Siedlungsrand schließen Grün- und Waldflächen an, die den Übergang zur unbebauten Landschaft markieren. Teile davon zählen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans, nämlich ein öffentlicher Grünstreifen entlang der Bismarckallee, die weitläufigen, teils mit Obstbäumen bestandenen privaten Grünflächen jenseits der Bebauung auf der Ostseite der Kirchnerstraße, privat genutzte Freiflächen am hinteren Abschnitt der Straße Lug ins Land (Fl.Nr. 4343/10 + 4343/11 teilweise) sowie mit Bäumen bestockte Bereiche, die Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG sind.

Die als Wald festgestellten Bereiche erstrecken sich auf die Grundstücke der Gemarkung Aschaffenburg Fl.Nr. 4319 (Teilfläche), Fl.Nr. 4399 (Teilfläche), Fl.Nr. 4343/11 (Teilfläche), Fl.Nr. 4343/12 und Fl.Nr. 4343/13.

Dieser im Osten des Plangebietes innerhalb bzw. angrenzend der Geltungsbereichsgrenze befindliche Wald liegt außerhalb der bereits bestehenden und im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete. Er wird auf überwiegender Fläche von etwa 100- bis 150-jährigen Eichen geprägt. Aufgrund der vielen, einzeln bis truppweise beigemischten anderen Laubbaumarten (Buche, Kirsche, Bergahorn und viele mehr) sowie zahlreicher abgestorbener Bäume und Bäume mit Höhlen- und Spaltenquartieren handelt es sich um einen ökologisch sehr hochwertigen, artenreichen Mischwald. Entlang der Geltungsbereichsgrenze haben die Bäume aktuell eine Höhe von bis zu etwa 30m erreicht. Zur biologischen Vielfalt tragen zusätzlich mehrere Uraltbäume, besonnte Bestandslücken, offene Felsstrukturen und eine in verschiedenen Höhenstufen vorhandene, nachwachsende Waldgeneration erheblich bei.

Nach Waldfunktionsplan (Region 1) hat dieser Wald mehrere, herausragende Funktionen:

Er dient dem Bodenschutz im Bereich der steileren Geländeabschnitte mit offen liegenden Felspartien. Er trägt zum Schutz des lokalen Klimas bei, insbesondere auch als Frischluftquelle für die stark besonnten Flächen im sich nach Westen hin erstreckenden Baugebiet.

Weiterhin ist er „Erholungswald“ der Stufe I nach Waldfunktionsplan: das Gebiet ist stark frequentiert von Erholungssuchenden, insbesondere auch direkt entlang der Plangebietsgrenze („Spessartweg 1“). Nicht zuletzt ist der Wald Lebensraum geschützter Tier- und Pflanzenarten.

In der „Stadtbiotopkartierung“ der Stadt Aschaffenburg ist der erfasste Lebensraum „Wald auf dem Godelsberg“ als Biotop „Nr. AB-1167“ kartiert (kein naturschutzrechtlich geschütztes Biotop).

V.2 Fotodokumentation zum Bestand im Bebauungsplangebiet (alle Fotos: © Stadtplanungsamt AB)

Straßenräume und Raumkanten:



Die Bismarckallee ab Hausnummer 46, links der Rand der Fasanerie (Blick stadtauswärts nach NO)



Der mittlere Teil der Yorckstraße (Blick nach Nordosten)



Der aufgeweitete Kreuzungsbereich der Yorckstraße mit der Gneisenau- und der Bechtoldstraße



Die Gneisenaustraße (Blick nach Norden) mit ihrer Bebauung auf der Ostseite



Die Schwarzenbergstraße (Blick nach Norden)



Die Arndtstraße (Blick nach Süden)



Die baumbestandene öffentliche Grünfläche an der Gabelung Yorckstraße / Arndtstraße



Die Kirchnerstraße (Blick nach Norden)



*Die Einmündung der Kirchnerstraße
in die Bismarckallee*



Übergang zur freien Landschaft: Grünflächen am nordöstlichen Ende der Kirchnerstraße



Übergang zum Wald: Das östliche Ende der Straße Lug ins Land

Geschosswohnungsbau + Wohnanlagen im Plangebiet:



*Neubau in der Bismarckallee 66,
daneben Arndtstraße 13*



*Bismarckallee 70 mit breiter Garagenfront
im Untergeschoss*



Wohnanlage Arndtstraße 8 + 10



*Hochaufragendes Mehrfamilienhaus
in der Yorckstraße 36*



Wohnanlage Arndtstraße 1

Weitere Beispiele zur baulichen Nutzung im Plangebiet:



Neubau eines Doppelhauses in der Gneisenastr. 6



Yorckstraße 21 und Neubau Schwarzenbergstr.1



Schwarzenbergstraße 2, leerstehend



Unbebaute Grundstücke: Schwarzenbergstraße 6 bis 12



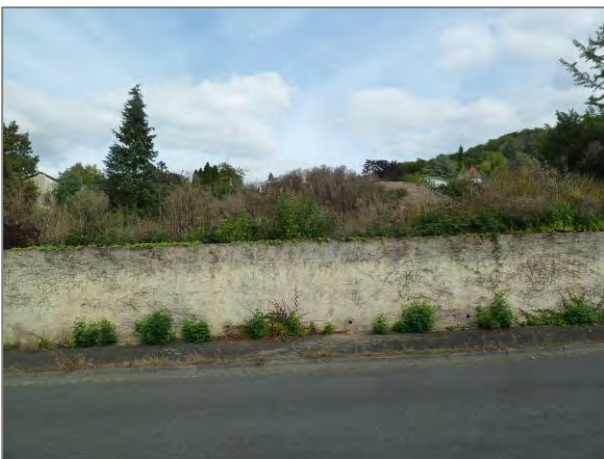
Kubische Architektur in der Schwarzenbergstraße 14 und 16



Schwarzenbergstraße 15, leerstehend



Bebauung an der Westseite der Arndtstraße



Unbebautes Grundstück Arndtstraße 6



Baustillstand Arndtstraße 11



Baustelle für ein Einfamilienhaus in der Yorckstraße 33



Neubauten Yorckstraße 34 + 34a



Yorckstraße 38



Gebäudereihe entlang der Südseite der hier stark ansteigenden Bismarckallee (Hausnr. 62 bis 72)



*Geringfügig bebautes Areal an der Bismarckallee 74
(hier Blick auf das Grundstück von der Yorckstraße)*



Kirchnerstraße 8



*Kirchnerstraße 11,
daneben unbebautes Grundstück Kirchnerstraße 9*



Kirchnerstraße 13 und 17



*Neubau Lug ins Land 5,
davor unbebauter Grundstücksteil Lug ins Land 7*



*Im hinteren Grundstücksteil stehendes Wohnhaus
Lug ins Land 9*



*Unmittelbar an der Straße Lug ins Land errichteter
Garagentrakt auf dem Grundstück Lug ins Land 9*



*Dicht bewachsene, baumbestandene private Grünfläche mit Gartenhaus außerhalb des
Bebauungszusammenhangs, nordöstlich der Straße Lug ins Land*

V.3 Grundstücksbezogenen Erfassung der Wohnungsanzahl

Die städtebauliche Prägung eines Stadtteils wird neben der Art und der Dichte der Bebauung sowie der Sozialstruktur u.a. auch durch die Besiedlungsdichte mitbestimmt. Für den „Godelsberg“ stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob das Gebiet (oder auch Teile davon) vorrangig von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, oder ob ein beachtlicher Anteil an Mehrfamilienhäusern (drei Wohnungen und mehr) vorhanden ist.

Anhand einer Auswertung der bei der Stadtverwaltung archivierten „Hausakten“ wurde für jedes (bebaute) Wohngrundstück bzw. Wohngebäude in den Plangebietten die Zahl der genehmigten Wohnungen erfasst. Diese Erhebung bringt in den Grundzügen folgende Ergebnisse (Stand Mai/Juni 2020):

- Im Gesamtgebiet der drei neuen Bebauungsplan-Geltungsbereiche „Südlich Bismarckallee – West“ (Nr. 3/27), „Südlich Bismarckallee – Mitte“ (Nr. 3/28) und „Südlich Bismarckallee – Ost“ (Nr. 3/29) gibt es auf 188 bebauten Wohngrundstücken 456 genehmigte Wohnungen.
- Zwei Drittel der Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser, ein Drittel sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen.
- Im dichter bebauten westlichen und mittleren Abschnitt des „Godelsberg“ (Bebauungsplangebiete 03/27 „Südlich Bismarckallee-West“ und 03/28 „Südlich Bismarckallee-Mitte“) beträgt die durchschnittliche Wohnungsanzahl pro Wohngrundstück etwas über 2,7. 40% der Wohngrundstücke weisen drei und mehr (bis maximal 10) Wohnungen auf.
- Im lockerer bebauten östlichen Abschnitt des „Godelsberg“ (Bebauungsplangebiet 03/29 „Südlich Bismarckallee-Ost“) nimmt die Anzahl der Wohnungen pro Grundstück spürbar ab (zudem sind viele Grundstück deutlich größer als üblich). Hier beträgt die durchschnittliche Wohnungsanzahl pro Wohngrundstück noch ca. 2,0. Nur noch gut 21% der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Geschosswohnungsbau mit bis zu 12 Wohnungen findet sich in diesem Gebiet verstärkt im Eckbereich Bismarckallee / Arndtstraße.

Bestandsübersicht: Grundstücke / Wohnungsanzahl (genehmigt gemäß Aktenlage) im Geltungsbereich der Bebauungsplanung Nr. 03/29 „Südlich Bismarckallee – Ost“:

Wohngrundstücke bzw. Wohngebäude insgesamt:	66
Anzahl der Wohnungen im Bebauungsplangebiet insgesamt:	134
Durchschnittliche Wohnungsanzahl je Wohngrundstück bzw. Wohngebäude:	2,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	52 = 79%
Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohnungen)	14 = 21%

Anzahl der Grundstücke / Gebäude...	37	15	6	2	2	2	1	-	1
...mit [x] Wohnungen je Grundstück	1	2	3	4	5	6	7	-	12

V.4 Analyse des Überbauungsgrades und der überbauten Grundstücksflächen

Zwecks Abschätzung der Auswirkungen ausgewählter Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs auf den baulichen Bestand und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet wurden anhand einer Luftbildauswertung die besonders strittigen planungsrechtlichen Kriterien der „Grundflächenzahl“ (GRZ₁ = zulässiger Überbauungsgrad durch die Hauptgebäude), der zulässigen Gesamtversiegelung auf einem Baugrundstück (GRZ₁ plus zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen und sonstige Befestigungen) sowie der überbaubaren Flächen (Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen und Baulinien) mit dem aktuellen Stand (Juni 2021) der baulichen Grundstücksnutzungen abgeglichen.

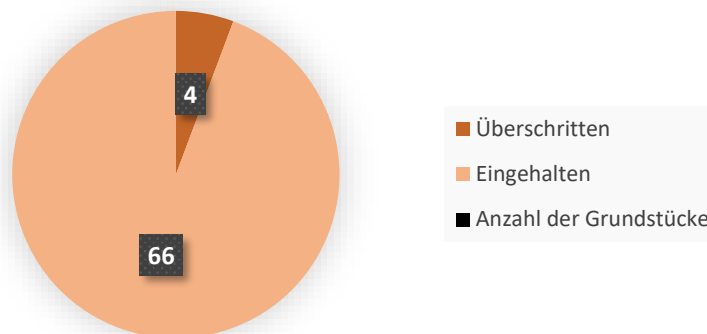
Für die Berechnung der GRZ₁ und die Bemessung der überbaubaren Flächen konnten die Daten hinreichend genau erhoben werden. Zur jeweiligen Gesamtversiegelung auf den einzelnen Grundstücken liegen keine Daten vor; die befestigten Flächen wurden daher jeweils nach dem Augenschein aus dem Luftbild abgegriffen, erlauben aber eine hinreichend belastbare Einschätzung der Gesamtsituation.

Im Ergebnis der Analyse kann aus stadtplanerischer Sicht festgestellt werden, dass die im Bebauungsplan enthaltene Grundflächenzahl der Bestandsbebauung im Plangebiet weitestgehend gerecht wird: Auf lediglich vier Baugrundstücken wird die GRZ₁ aktuell durch die vorhandenen Hauptgebäude überschritten.

Die im Bebauungsplan für die Teilbaugebiete jeweils enthaltene GRZ₁ (maximal zulässiger Überbauungsgrad durch die Hauptgebäude) wird im Bestand wie folgt eingehalten / überschritten:

von 70 Grundstücken: 4 Überschreitungen = 6%

GRZ 1 B-Plan 03/29



*Abbildung: Bestandsanalyse GRZ 1: Abweichung Bestand von Festsetzung
(Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, 2021)*

Anders sieht das bei der zulässigen Gesamtversiegelung aus, die in ganz erheblichem Maße von Nebenanlagen und sonstigen Befestigungen (wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Terrassen + Freisitze, Schwimmbecken, Wege, Fahrradabstellplätze o.ä.) bestimmt wird. Sowohl im Bebauungsplanvorentwurf als auch im überarbeiteten Bebauungsplan wurde die im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO für derartige Anlagen zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf höchstens 30% beschränkt. Dies hat zur Folge, dass bei etwa 37% aller Baugrundstücke die maximal zulässige Gesamtversiegelung bereits überschritten ist – auf diesen Grundstücken wäre keine bauliche Entwicklung mehr bzw. nur noch bei gleichzeitiger, teils erheblicher Rücknahme der Versiegelung möglich.

Die im Bebauungsplan für die Teilbaugebiete jeweils enthaltene GRZ₂ (maximal zulässiger Gesamtversiegelungsgrad) wird im Bestand wie folgt eingehalten / überschritten:

von 70 Grundstücken: 26 Überschreitungen = 37%

GRZ 2 B-Plan 03/29

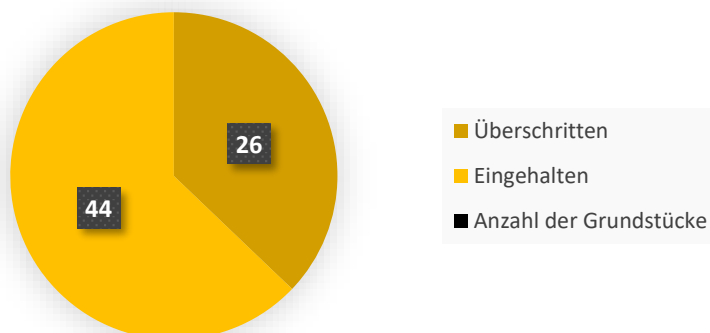


Abbildung: Bestandsanalyse GRZ 2: Abweichung Bestand von Festsetzung
(Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, 2021)

Bezüglich der im Bebauungsplan eingezeichneten überbaubaren Flächen liegen bei ca. 19% der Bestandsgrundstücke Überschreitungen vor – das heißt, dass die Hauptgebäude nicht vollständig im Baufenster platziert sind und eine Baugrenze oder Baulinie überschreiten. In den meisten Fällen ist das durch die im Bebauungsplan enthaltene Begrenzung der Baufenstertiefe verursacht, weil doch eine größere Anzahl der bestehenden Gebäude tiefer in die Grundstücke hinein gebaut wurde als dies zulässig wäre. Für die betroffenen Gebäude wäre dann eine Erweiterung nach hinten, z.B. durch Anbau eines Wintergartens, nicht mehr möglich.

Die im Bebauungsplan für die Teilbaugebiete jeweils enthaltenen Baufenster (überbaubare Flächen, untersucht nur für die Hauptgebäude) werden im Bestand wie folgt eingehalten / überschritten:

von 70 Grundstücken: 13 Überschreitungen = 19%

Baufenster B-Plan 03/29

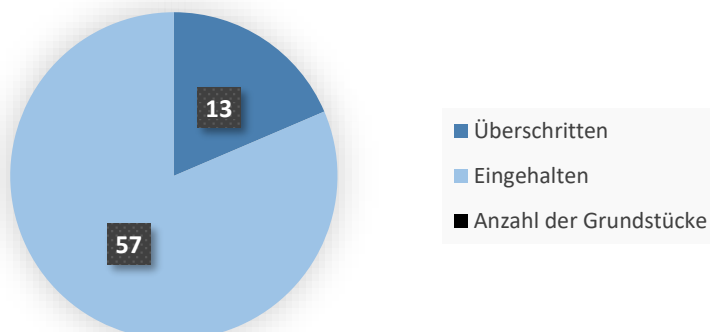


Abbildung: Bestandsanalyse Baufenster: Abweichung Bestand von Festsetzung
(Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, 2021)

In der Gesamtbetrachtung der planungsrechtlichen Kriterien „GRZ₁“, „Gesamtversiegelung“ („GRZ₂“) und „überbaubare Flächen“ ergibt sich, dass bei mehr gut 40% aller Bestandsgrundstücke mindestens eines dieser Kriterien nicht eingehalten wird. Den entscheidenden Anteil daran haben die Überschreitungen der maximal zulässigen Gesamtversiegelung (=GRZ₁ + 30%).

Die im Bebauungsplan für die Teilbaugebiete jeweils enthaltene GRZ1 (Überbauungsgrad durch die Hauptgebäude) und/oder GRZ2 und/oder die überbaubaren Flächen / Baufenster werden im Bestand wie folgt eingehalten / überschritten:

von 70 Grundstücken: kumuliert 29 Überschreitungen = 41%

Festsetzungen B-Plan 03/29

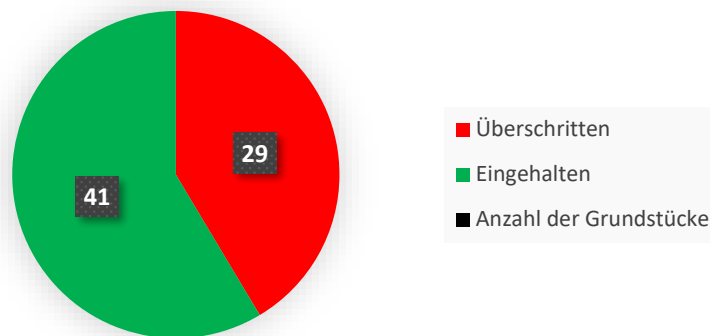


Abbildung: Bestandsanalyse GRZ 1 / GRZ 2 / Baufenster: Abweichung Bestand von Festsetzung
- kumulierte Betrachtung

(Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, 2021)

V.5 Stadtklimatische Situation

Gemäß „Klimagutachten mit Klimafunktionskarte“ der Stadt Aschaffenburg vom 30.04.2000 hat das Siedlungsgebiet am Godelsberg weder als „Kaltluftproduzent“, noch als „Frischlufftproduzent“ oder als „Luftleitbahn“ eine hohe Bedeutung für die Stadt Aschaffenburg. Als Frischluftproduzenten von lokaler Bedeutung werden die Waldflächen der Fasanerie und des Godelsbergs oder auch der Baumbestand des unteren Kühruhgrabens identifiziert – diese zum Teil weiter vom Plangebiet gelegenen Freiräume werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die mit ihrem Rand im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Waldflächen (am östlichen Rand des Plangebiets) werden im Bebauungsplan vollumfänglich berücksichtigt. Der Bebauungsplan sieht keine Inanspruchnahme von Wald durch Baugebietsausweitung o.ä. vor und setzt folgerichtig vom Geltungsbereich des Bebauungsplans berührten Waldflächen auch als solche fest.

Durchaus eine Bedeutung für die kleinklimatische Situation haben bestehende Grünflächen innerhalb des Baugebiets, diese bleibt aber räumlich untergeordnet. Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung ist auf wenige Meter bis Dekameter beschränkt - in erster Linie sorgen diese Grünflächen für ein angenehmeres Bestandsklima auf dem Standort selbst.

Ähnlich sind die Erkenntnisse für das Siedlungsgebiet am Godelsberg, die sich aus dem Gutachten des DWD zur Simulation der Temperaturverhältnisse und der nächtlichen Kaltluft ergeben (Deutscher Wetterdienst (DWD): „Simulation der Temperaturverhältnisse und der nächtlichen Kaltluft in Aschaffenburg als Grundlage zur Anpassung an den Klimawandel“ vom 05.03.2021): Das bebaute Siedlungsgebiet selbst weist im Vergleich zum unbebauten Außenbereich eine abendliche Überwärmung auf, die lockerer bebauten Abschnitt östlich des Plangebiets etwas weniger, die dichter bebauten Abschnitte im Plangebiet selbst etwas mehr – das typische Bild, das für alle bebauten Bereiche im Stadtgebiet mit Ausnahme weniger großer zusammenhängender Grünflächen (z.B. Schöntal) gilt.

Dem Godelsberg nächstliegende Kaltluftentstehungsgebiete sind der „Krämersgrund“ und das „Röderbachtal“. Der „Kühruhgraben“ ist als Kaltluftentstehungsgebiet und auch als Frischluftproduzent oder -leitbahn unbedeutend und bleibt für das vorliegende Bebauungsplangebiet ohne klimatische Relevanz.

V.6 Weitere Umweltmerkmale, derzeitiger Umweltzustand und Analyse der Umweltauswirkungen

Eine ausführliche Bestandsanalyse zu den Umweltgütern Boden, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / biologische Vielfalt, Landschaftsbild, menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Wasser sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes enthält der Umweltbericht, der als gesonderter Teil dieser Begründung als „Anlage A“ angehängt ist.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten, wie nachfolgend schutzgutbezogen und in Gesamtbetrachtung aufgeführt:

Schutzgut Boden:

Der bereits bestehende, teils hohe Versiegelungsumfang der Wohnbebauung hat eine großflächige Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt. Die Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist gering, von einer potenziellen Bodenbelastung ist nicht auszugehen.

Die zusätzliche Versiegelung durch Neubebauung erhöht den Verlust der Bodenfunktionen, die zwar teilweise erheblich sein können, jedoch auf begrenzter Fläche stattfinden. Bezogen auf die Gesamtgröße des bestehenden Wohngebietes sind sie nicht erheblich, da es sich weitgehend um bereits bebaute Grundstück handelt, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eine untergeordnete Bedeutung haben. Durch Festsetzungen werden innenliegende Grünflächen und Vorgartenbereiche gesichert, eine weitere Versiegelung wird vermieden bzw. begrenzt.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie zum Arten- und Biotopschutz.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und vollständig an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Der Grundwasserhaushalt ist stark überformt. Die Veränderungen durch die Bebauungsplanung führen zu sehr geringen Auswirkungen beim Grundwasserhaushalt.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt innenliegender Grünflächen und von Vorgärten werden nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser erheblich vermindert.

Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild.

Schutzgut Klima / Luft:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen innerhalb des Wohngebietes.

Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung durch zukünftige Neubebauungen ist nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum Erhalt gärtnerisch gestalteter Grünflächen und Vorgärten sowie größerer privater Grünflächen, durch Pflanz- und Erhaltungsgebote und durch die Festsetzung von Wald werden nachteilige Auswirkungen erheblich vermindert.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden, Landschaftsbild/Erholung, Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann innerhalb des Plangebietes zu einer Reduzierung der Vegetationsstrukturen auf gärtnerisch genutzten Flächen und von Großgrün führen. Betroffen davon sind siedlungsorientierte und störungsunempfindliche Tierarten, insbesondere anspruchslose Vogelarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen geschützter Tierarten auszugehen, wobei in den lokalen Eingriffsbereichen in erster Linie siedlungsorientierte Vögel und ggf. Fledermäuse zu erwarten sind. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermeidbar.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Boden, Klima, Landschaftsbild / Erholung.

Schutzgut Mensch:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans bleibt das Wohngebiet erhalten, eine wesentliche Zunahme der durch motorisierten Verkehr bedingten Emissionen geht mit der Planung nicht zwangsläufig einher:

Eine potenzielle Lärmbelastung durch den überörtlichen Verkehr der Ringstraße ist für das Plangebiet nicht relevant. Die Verkehrslärmimmissionen der Ludwigsallee als Hauptzufahrtsstraße zum Klinikum und der Bismarckallee als überörtliche Verbindung hingegen wirken sich auf das Plangebiet aus: Im Plangebiet ist zumindest an den Rändern von einer Überschreitung der Richtwerte der DIN

18005 „Schallschutz im Städtebau“ für reine und allgemeine Wohngebiete auszugehen, insofern ist das Plangebiet bereits vorbelastet; eine unzumutbare Beeinträchtigung gesunder Lebensverhältnisse liegt aber nicht vor und wird durch die Bebauungsplanung auch nicht verursacht.

Durch Festsetzungen werden innenliegende Grünflächen, Vorgärten und „Großgrün“ sowie größere private Grünflächen und Wald vor zusätzlicher Bebauung gesichert, die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und Erholung werden vermindert.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung:

Das Quartier wird als durchgrüntes Wohngebiet mit teilweise altem Baum- und Gehölzbestand wahrgenommen. Mit einer Neubebauung kann sich grundstücksbezogen der Grünbestand teilweise deutlich reduzieren, grünordnerische Pflanz- und Erhaltungsgebote steuern dem Verlust an Gehölzen entgegen. Der Siedlungscharakter eines durchgrünten Wohngebiet bleibt daher erhalten. Private, innenliegende Grünflächen und Vorgärten sowie größere private Grünflächen und Wald am Siedlungsrand verstärken diesen Eindruck. Außerdem sind bei Neubauvorhaben flache Dächer mit einer Dachbegrünung zu versehen, soweit keine Solarnutzung erfolgt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Analyseergebnis:

Die Auswirkungsanalyse für den „Planfall“ kommt zum Ergebnis, dass sich umweltrelevante Veränderungen durch eine zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Freiflächen ergeben. Im Rahmen der Prüfung wurden geringe Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Landschaft festgestellt. Für Pflanzen und Tiere wurden geringe bis mittlere Umweltauswirkungen ermittelt – allerdings in insgesamt geringem Umfang.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das aktuelle geltende Planungsrecht anzuwenden, nämlich der „übergeleitete Baulinienplan“ (= einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB) für das „Gebiet nordöstlich der Blücherstraße zwischen Bismarck-Allee und Yorkstraße und für das Gebiet nordöstlich des Fußweges Pl.Nr. 4385 zwisch. Yorkstr. u. Godelsberg“ (Baulinienplan Nr. 43, rechtsgültig seit dem 28.04.1958) sowie das Einfügungsgebot des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Da der Bebauungsplan die baurechtlichen Möglichkeiten im Vergleich zum § 34 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der zulässigen Gesamtversiegelung beschränkt, wären bei Nichtdurchführung der Planung stärkere Grundstücksausnutzungen und ein höherer Versiegelungsgrad möglich. Die „Nullvariante“ würde somit zu einer stärkeren Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter führen als der „Planfall“ – negative Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan also perspektivisch vermindert.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis / Gesamtauswirkung
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere u. Pflanzen	geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering / mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe / mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Abbildung: Ergebnistabelle Umweltauswirkungen (aus Umweltbericht)

VI PLANUNGSZIELE UND GRUNDZÜGE DES BEBAUUNGSPLANS „SÜDLICH BISMARCKALLEE – OST“ (NR. 03/29)

Hauptziel für die verbindliche Bauleitplanung am Godelsberg insgesamt und für das Plangebiet „Südlich Bismarckallee – Ost“ im Besonderen ist der Erhalt der Bestandsstruktur bei Gewährung einer „moderaten Nachverdichtung“.

Der beabsichtigte Erhalt der Bestandsstruktur spiegelt sich in folgenden Zielsetzungen wider:

- Vorrangige Wohnnutzung im Gebiet
- Orientierung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke am vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet
- Sicherung von (innenliegenden) Grünflächen und von „Großgrün“ sowie von privaten Grünflächen und Wald am Siedlungsrand
- Festsetzung von Baufenstern zur Begrenzung der Bautiefe und zum Erhalt einer Vorgartenzone
- Offene Bauweise bei Einhaltung von Abstandsflächen

In genannter Orientierung am baulichen Bestand gibt es Abstufungen und Unterscheidungen bei den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen: Baublockbezogen werden die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Grundfläche eines Gebäudes, der Begrenzung der Wohnungsanzahl und der Baufenstergröße mehr oder weniger differenziert.

In der Grundtendenz verringert sich die (tatsächliche und zulässige) bauliche Dichte von West nach Ost: Der am nächsten zur Innenstadt befindliche Gebietsabschnitt zwischen Bismarckallee, Moltkestraße und Ludwigsallee weist die höchste Dichte auf; nach Osten, insbesondere ab der Gneisenaustraße, nimmt die bauliche Dichte in kleinen Schritten ab. Am östlichen Siedlungsrand des Godelsbergs (Bebauung Kirchnerstraße und Lug ins Land) herrscht tatsächlich und bauplanungsrechtlich die geringste Dichte vor.

Die Zielstellung „moderate Nachverdichtung“ ermöglicht grundsätzlich (weiterhin) das Schließen bestehender Baulücken auf unbebauten Grundstücken, das Aufstocken von Gebäuden im Rahmen der bisherigen Zulässigkeit, den Abriss von Gebäudebestand und die Errichtung neuer (evtl. auch größerer) Bauwerke in einem deutlich begrenzten Rahmen.

Weitestgehend ausgeschlossen werden Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form einer geschlossenen anstelle der offenen Bauweise sowie eine „Hinterlandbebauung“ auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, die bisher im Zusammenhang betrachtet freigehalten und in der Regel als Grün- und Gartenfläche genutzt wurden. Auch gibt es keine Ausweitung von Baugebieten zu Lasten größerer zusammenhängender privater Grünflächen oder Wald am Siedlungsrand.

Ergänzend führen folgende Leitlinien zu einer Beschränkung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke:

- Zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen:
Die jeweils hinteren Baugrenzen werden so bemessen und in der Planzeichnung verortet, dass sie grundstücksbezogen eine Bautiefe von etwa 3/5 der jeweiligen Grundstückstiefe abbilden. Zur Vermeidung uneinheitlicher, gezackter und versetzter Baufenster insbesondere für Siedlungsabschnitte mit sehr uneinheitlichen Grundstückstiefen wird die Platzierung der hinteren Baugrenzen stärker baublock- als grundstücksbezogen im Sinne einer „3/5-Regel“ angewendet; dabei werden die Linienzüge der hinteren Baugrenze gleichsam „geglättet“ (z.B. östlich Kirchnerstraße und Lug ins Land).
Außerdem wird grundsätzlich kein Baufenster auf weniger als 15m Tiefe bemessen, selbst wenn dies eine im Einzelfall geringe Grundstückstiefe bei strikter Anwendung einer „3/5-Regel“ eigentlich verlangen würde (z.B. Yorckstraße 36 + 38, Kirchnerstraße 17, Lug ins Land 1 + 3).

Und bei Eckgrundstücken wird für fast alle Fälle offen gelassen, zu welcher Straßenseite sich eine Bebauung orientiert – daraus ergibt sich meist ein größer gefasstes Baufenster, das einer „3/5-Regel“ nicht mehr konsequent entspricht (z.B. Bismarckallee 54, 60, 62 + 70, Yorckstraße 19, Schwarzenbergstraße 1 + 2, Arndtstraße 13).

Und schließlich ist östlich der Yorckstraße aufgrund der sich hier zunehmend auflösenden Grundstücks- und Bebauungsstruktur keine einheitliche Anwendung einer „3/5-Regel“ mehr gegeben: Insbesondere im Baublock zwischen Yorck- und Kirchnerstraße hat sich in Folge der Grundstückstiefen und der Ausnutzung des gem. Baulinienplan Nr. 43 bisher geltenden block-überspannenden Baufensters eine dreireihige Bebauung etabliert (Yorckstraße 28 / Yorckstraße 28 a+b / Kirchnerstraße 12, Yorckstraße 32 / Yorckstraße 32a / Kirchnerstraße 10, Yorckstraße 34 / Yorckstraße 34a / Kirchnerstraße 12), die einer Aussparung innenliegender nicht überbaubarer Fläche entgegen steht.

- Abgesehen von den Hauptgebäuden sollen auch Tiefgaragen sowie oberirdische Garagen oder Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sein.
- Zur Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl:
Nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB kann in Bebauungsplänen das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Planungsrechtlich ist es möglich, die Grundflächenzahl selbst und / oder deren Überschreitungsmöglichkeit durch entsprechende Festsetzung in einem Bebauungsplan zu begrenzen. So wurde als Planungsziel beschlossen, dass die Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens 30% betragen darf. Dieser Vorgabe unterworfen sind sämtliche auf einem Grundstück befindliche oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Versiegelungen und Befestigungen.

Mit seinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen geht der Bebauungsplan hinter den Zulässigkeitsmaßstab des § 30 Abs.3 (übergeleiteter Baulinienplan) und § 34 BauGB zurück. Viele Grundstücksbebauungen weichen bereits mit ihrem Bestand in einem oder mehreren Punkten von den Bebauungsplanregelungen ab (siehe u.a. Kapitel V.4).

Der Erhalt eines aufgelockerten und durchgrünten Siedlungsmusters mit relativ geringer Dichte, überwiegend Wohngebäuden mit geringer Wohnungsanzahl und zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Inneren der einzelnen Baublocks wird höher gewichtet als die Möglichkeit der Nachverdichtung durch Ausschöpfung des vormals nach § 30 Abs.3 und § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstabs oder gar durch Ausdehnung des Baurechts.

VII ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Bismarckallee – Ost“ (Nr. 3/29) enthält in Planzeichnung und Text insbesondere Regelungen für die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl mit Begrenzung, Geschossflächenzahl, Obergrenze der Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudegrundfläche, geschossbezogene Begrenzung der Bauhöhe sowie maximale Wohnungszahl je Gebäude und je Grundstücksflächenanteil), die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die Dachneigung, den ruhenden Verkehr und grünordnerische Gebote.

VII.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Teilbaugebiete werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) unter Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgewiesen. Damit wird in enger Anlehnung an die bestehenden Nutzungen die vorrangige Wohnfunktion im Gebiet gesichert. Gleichzeitig besteht kein zwingender Anlass, Dienstleister und Kleingewerbe jeglicher Art durch eine strikte planungsrechtliche Beschränkung auf das reine Wohnen kategorisch auszuschließen. Zudem kann die räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten zukünftig auch städtebaulich an Bedeutung gewinnen. Auch sind die durch den Verkehr auf der Bismarck- und der Ludwigsallee verursachten Lärmimmissionen nicht mehr mit dem erhöhten Schutzanspruch auf Wohnruhe eines Reinen Wohngebiets vereinbar. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist also die passende Nutzungsart.

Neben den in einem Allgemeinen Wohngebiet ergänzend allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden; aufgrund der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden derartige Nutzungen aber eher die Ausnahme bleiben, weil z.B. die Beschränkungen der überbaubaren Flächen und des Versiegelungsgrades sowie Vorgaben zum ruhenden Verkehr und zur Begrünung mit gewerblichen Nutzungen in der Regel kaum kompatibel sein werden.

VII.2 Maß der baulichen Nutzung

VII.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ) und höchstzulässige Wohnungsanzahl

Was die Hauptgebäude betrifft orientieren sich die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung relativ eng an der tatsächlichen Bebauungsstruktur. Dabei ähneln sich die beiden Quartiere zwischen Gneisenau- und Schwarzenbergstraße sowie zwischen Schwarzenberg- und Arndtstraße in ihrer Grundstruktur.

Dem Grundprinzip der von West nach Ost insgesamt abnehmenden Dichte folgend sollen für diese beiden Quartiere zwischen Gneisenau- und Arndtstraße als Obergrenze eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,8 bei einer maximalen Gebäudegrundfläche von 350qm festgesetzt werden; z.B. das Mehrfamilienwohnhaus Arndtstraße 1 weist im Bestand bereits eine größere Grundfläche (ca. 370qm) auf und kann folglich nicht mehr erweitert werden.

Die Festsetzung der maximalen Zahl von „II+D“ Vollgeschossen bestimmt, dass ein drittes Vollgeschoss nur als Dachgeschoss oder ggf. als eingerücktes Staffelgeschoss zulässig ist. Je Wohngebäude sollen höchstens 6 Wohnungen zulässig sein, bei einer je Wohnung verpflichtenden Mindest-Baugrundstücksfläche von 150qm – z.B. das Wohnhaus Arndtstraße 1 hält diese Vorgabe im Bestand nicht ein.

Für den Gebietsteil zwischen Arndt- und Yorckstraße soll als Obergrenze eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,7 bei einer maximalen Gebäudegrundfläche von 300qm gelten; insbesondere das Gebäude Bismarckallee 74 hat eine weit größere Grundfläche (ca. 420qm), es handelt sich hier jedoch um einen unbewohnten Altbestand, der Bestandsschutz genießt, aufgrund seiner Lage in der Mitte des Grundstücks bei einer vollständigen Neubebauung des Grundstücks jedoch vermutlich abgebrochen werden müsste.

Die Festsetzung der maximalen Zahl von „II+D“ Vollgeschossen bestimmt wieder, dass ein drittes Vollgeschoss nur als Dachgeschoss oder als eingerücktes Staffelgeschoss zulässig ist. Je Wohngebäude sind höchstens 5 Wohnungen zulässig, bei einer je Wohnung verpflichtenden Mindest-Baugrundstücksfläche von 150qm. Z.B. die Geschosswohnungsbauten an der Ecke Arndtstraße / Bismarckallee weisen bereits mehr genehmigte Wohnungen auf; diese sind bestandsgeschützt, neu gebaut werden könnte so allerdings nicht mehr.

Für das Quartier zwischen Yorck- und Kirchnerstraße gelten praktisch die gleichen Vorgaben wie für den vorgenannten Gebietsabschnitt. Die Festsetzungen unterscheiden sich nur hinsichtlich der je Wohnung verpflichtenden Mindest-Baugrundstücksfläche von hier 250qm, was eine verringerte Zahl an grundstücksbezogen zulässigen Wohnungen zur Folge hat (1000qm Grundstück = max. 4 Wohnungen).

Das Areal östlich der Kirchnerstraße und Lug ins Land bildet den östlichen Siedlungsrand des „Godelsberg“ und hier gleichzeitig den Ortsrand Aschaffenburgs. Das Gelände steigt hier nochmals zum Wald hin an. Die überwiegend sehr aufgelockerte Bebauung ist eher unregelmäßig und frei auf den öfters sehr großen Grundstücken verteilt. Für diesen Gebietsabschnitt zielen die Festsetzungen durchgängig auf eine geringe Verdichtung ohne jeglichen Geschosswohnungsbau ab. Als Obergrenze gelten hier eine GRZ von 0,3 eine GFZ von 0,5. Eine maximale Gebäudegrundfläche von 350qm erlaubt großzügige, villenartige Gebäude - z.B. das Wohnhaus Kirchnerstraße 17 überschreitet aber auch dieses Maß im Bestand bereits deutlich (Grundfläche ca. 440qm) und wäre folglich als Neubau so nicht mehr zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird in diesem Gebietsabschnitt auf max. II begrenzt – zusätzliche Unter- oder Dachgeschosse dürften demnach nur soweit ausgebaut werden, dass sie kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinn sind. Je Wohngebäude sind höchstens drei Wohnungen zulässig, bei einer je Wohnung verpflichtenden Mindest-Baugrundstücksfläche von 500qm (der Neubau eines Dreifamilienhauses würde also eine Mindestbaugrundstücksgröße von 1500qm voraussetzen).

Bei der festgesetzten maximalen Gebäudegrundfläche (GR) handelt es sich nicht um eine maximale Gesamtausnutzung eines Baugrundstückes, sondern um die maximale Grundfläche eines Gebäudes. Bei entsprechend großen Grundstücken und überbaubaren Flächen ist es also evtl. möglich, mehrere Gebäude mit einer Grundfläche von max. 350qm zu errichten, sofern die übrigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Den maximalen Gesamt-Überbauungsgrad eines Grundstücks bestimmen also die GRZ und die festgesetzten überbaubaren Flächen, nicht die maximale Gebäudegrundfläche eines Gebäudes.

Die Festsetzungen zur Obergrenze der Wohnungsanzahl beziehen sich einerseits auf die Wohnungen in einem Gebäude (absoluter Wert) und andererseits auf die Baugrundstücksfläche (relativer Wert). Diese beiden Festsetzungen schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern ergänzen und begrenzen sich: Ziel der Bebauungsplanung ist es u.a., dass einerseits keine Einzelgebäude mit sehr vielen Wohnungen entstehen, und dass andererseits die Zahl der entstehenden Wohnungen mit einer Obergrenze in Relation zur Grundstücksgröße begrenzt wird. Damit wird der vorherrschenden Typik des Siedlungsgebiets gefolgt, die zwar einen durchaus beachtlichen Bestand an Mehrfamilienhäusern aufweist, aber nur wenig Geschosswohnungsbauten mit sehr vielen Wohnungen. Nun gibt der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen vor, die mögliche Gesamtzahl von Wohnungen auf einem Grundstück und eine evtl. erforderliche gebäudebezogene Aufteilung ergibt sich also aus den Kriterien des Einzelfalls. Z.B. für das Grundstück Kirchnerstraße 4 ergäben sich aus der Grundstücksgröße von 1864qm maximal sieben zulässige Wohnungen ($1864\text{qm} : 250\text{qm} = 7,45$).

Diese könnten aufgrund der Obergrenze von fünf Wohnungen je Gebäude also nicht in einem Einzelgebäude untergebracht werden, sehr wohl aber in mehreren Gebäuden (z.B. ein Drei- und ein Vierfamilienhaus oder zwei Zweifamilienhäuser und ein Dreifamilienhaus etc.). Der Bebauungsplan lässt hier ausreichend Raum für Variationsmöglichkeiten und schafft diesbezüglich keinen Widerspruch.

Für den Gebietsteil östlich der Kirchnerstraße und Lug ins Land wird eine Obergrenze von max. drei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, flankiert durch eine Relation zur Grundstücksfläche, die hier einen Grundstücksflächenanteil von mind. 500qm Baugrundstück je Wohneinheit verlangt. Das hat bereits zur Folge, dass bei der aktuellen Grundstücksgröße auf den Grundstücken Kirchnerstraße 13 und 17 je höchstens zwei Wohnungen und auf den Grundstücken Lug ins Land 1 und 3 je höchstens eine Wohnung zulässig wären. Für die beiden letztgenannten Grundstücke ist dieser Wert im Bestand bereits überschritten, weil es sich hier jeweils um Gebäude mit zwei Wohnungen handelt. Für den Gebietsabschnitt östlich der Kirchnerstraße und Lug ins Land ist also gemäß Bebauungsplan nur eine sehr geringe Wohnungsdichte möglich.

Im Wohnungsbau wird gegenwärtig die Errichtung eines sogenannten Staffelgeschosses einem ausgebauten Steildach häufig vorgezogen. Auch im Plangebiet findet sich dieser moderne, meist kubische Architekturstil verstärkt, z.B. bei den Neubauten in der Arndtstraße 11, Kirchnerstraße 11 oder Lug ins Land 5, aber auch beim Umbau wie in der Schwarzenbergstraße 16, bei dem ein Haus aus den 1960er Jahren mit Flachdach aufgestockt und durch ein Staffelgeschoss erweitert wurde. Zwar erreichen Gebäude mit Staffelgeschoss größere Wandhöhen als Gebäude mit Steildach, dafür bleibt die absolute Höhe eines Staffelgeschosses in der Regel hinter der Firsthöhe eines Hauses mit Steildach zurück. Auch ist die Dachlandschaft im Siedlungsgebiet nicht so einheitlich, dass sich Staffelgeschosse mit Flachdächern aus Gründen des Ortsbildes verbieten würden. Daher werden in den Baugebieten Staffelgeschosse (also Geschosse, die ganz oder teilweise hinter die Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurückspringen) als drittes Vollgeschoss an Stelle eines Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen, wenn sie auf Einzelhäusern in offener Bauweise errichtet werden, maximal 75% des darunter liegenden Geschosses überdecken und eine Höhe von höchstens 4m aufweisen (gemessen von der Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika). Die Beschränkung auf Einzelhäuser stellt sicher, dass es nicht zu einem ortsgestalterisch unerwünschten Aneinanderbauen eines Staffelgeschosses mit einem Steildach kommt; die Begrenzung in Höhe und Fläche gewährleistet, dass Staffelgeschosse an Stelle eines Steildaches kein vergleichsweise übermäßiges Volumen erzeugen.

Die Ausnahmeregelung bezieht sich nur auf die Teilgebiete, in denen „II + D“ zur Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze vorgegeben ist – hier ist es ausnahmsweise erlaubt, anstelle eines geneigten Daches als Vollgeschoss auch ein Staffelgeschoss im vorgegebenen Umfang zu errichten.

VII.2.2 Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO

Die insgesamt überbaute Grundstücksfläche wird wesentlich mitbestimmt durch bauliche Anlagen, die die eigentliche Wohnnutzung auf dem Grundstück ergänzen: Dabei handelt es sich um Zugänge, Zufahrten, Kfz-Stellplätze oder Tiefgaragen, Fahrradabstellplätze, Standorte für die Wertstoffentsorgung oder Anlagen zur Garten- und Freizeitnutzung wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Freisitz, Schwimmbad etc. Das zulässige Maß an Grundstücksbebauung (GRZ) darf durch derartige Anlagen um maximal 30% überschritten werden (siehe auch Kap. VI Planungsziele). Damit soll, durchaus in bewusster Abkehr von Teilen des baulichen Bestands, der Erhalt eines entsprechenden Grün- und Freiflächenanteils auf den Grundstücken verpflichtend vorgegeben werden. Der bauliche Bestand im Plangebiet, der diese Grenzen bereits überschreitet, genießt zwar Bestandsschutz, eine Erweiterung oder eine Neuerrichtung in gleichem Umfang ist in diesen Fällen aber ohne gleichzeitige Flächenentsiegelung nicht mehr möglich.

Bauplanungsrechtlich sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die ein Baugrundstück lediglich unterbaut wird – also z.B. Tiefgaragen außerhalb der Grundfläche des oberirdischen Hauptgebäudes – bei der Ermittlung der insgesamt überbauten Grundfläche mitzurechnen

(§ 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO). Der Bebauungsplan ermöglicht hierbei allerdings, dass unterirdische Gebäudeteile nicht in die Grundfläche des Hauptgebäudes eingerechnet werden müssen, sofern sie mit mindestens 50cm Bodensubstrat überdeckt und intensiv begrünt sind. Die im Bebauungsplan vorgenommene Begrenzung der Gebäudegrundfläche hat ja den Zweck, dass die sichtbaren Bauwerke nicht unerwünscht groß werden. Unterirdische Bauteile haben darauf aber keinen Einfluss und können daher ausgenommen werden. Gleichwohl bleibt die Pflicht zur Einbeziehung der unterirdischen Bauteile in die insgesamt bebaute bzw. versiegelte Fläche davon unberührt.

Nebenanlagen benötigen in der Regel einen nicht zu unterschätzenden Teil der Grundstücksfläche: Eine seitliche Tiefgaragenabfahrt in ebenem Gelände wird in der Regel beispielsweise ca. 80qm in Anspruch nehmen, eine Doppelgarage mit Zufahrt ca. 60 bis 70qm; der Hauszugang überdeckt je nach Abstand des Hauses zur Straße vielleicht 10qm bis 20qm, eine gartenseitige Terrasse bzw. ein Freisitz ca. 20qm, und Wertstoffplatz, Fahrradabstellanlage und Gartenhäuschen brauchen weitere ca. 20qm bis 30qm. Nur mit diesen Nebenanlagen (also ohne weitere Befestigungen z.B. für ein Schwimmbecken oder zusätzliche befestigte Wege und Flächen) wird schnell ein Flächenumfang von deutlich mehr als 100qm bis 150qm oder auch mehr erreicht.

Bei zahlreichen Grundstücken im Plangebiet ist die sich ergebende maximal zulässige Gesamtversiegelung mit dem vorhandenen Bestand bereits mehr oder weniger deutlich überschritten (z.B. bei Schwarzenbergstraße 13, 16, Bismarckallee 66, Arndtstraße 13, Yorckstraße 28, 34+34a, Kirchnerstraße 2, 8, 11 + 17, Lug ins Land 1).

Wie es zu Überschreitungen der zulässigen Maximalversiegelung kommt, lässt sich an folgendem Beispiel veranschaulichen: Das Grundstück Schwarzenbergstraße 4 hat eine Größe von 749qm und ist bebaut mit einem freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhaus (zweites Vollgeschoss im Mansarddach). Das Hauptgebäude erreicht bei einer Grundfläche von ca. 160qm eine zulässige GRZ von rund 0,21. Bei der festgesetzten GRZ von 0,35 und einer 30%igen Überschreitungsmöglichkeit dürften max. 340,8qm versiegelt werden – abgesehen vom Haupthaus bleiben hier also rechnerisch noch etwa 180qm für sämtliche Nebenanlagen. In der Realität beträgt der Gesamtversiegelungsanteil hier aber bereits etwa 370qm (= 49% Grundstücksversiegelung), hauptsächlich verursacht durch Versiegelungen für eine Garage mit breiter Zufahrt und großzügige Terrassenbereiche am Haus.

Grundstück 749qm / Einfamilienhaus mit Tiefgaragenzufahrt, Hauszugang, Terrassen



B-Plan-Vorentwurf:

GRZ1 = 0,35 = max. 262qm

GRZ2 [+ 30%] = 0,455 = max. 340qm



Bestehende Überbauung / Versiegelung:

Grundfläche Wohnhaus = ca. 160qm = **GRZ1 0,21**

Nebenflächen = ca. 210qm

Gesamtversiegelung = ca. 370 qm = **GRZ2 0,49**

Abbildung

Beispiel aus dem Plangebiet für eine Grundstücksüberbauung durch Hauptgebäude und Nebenanlagen

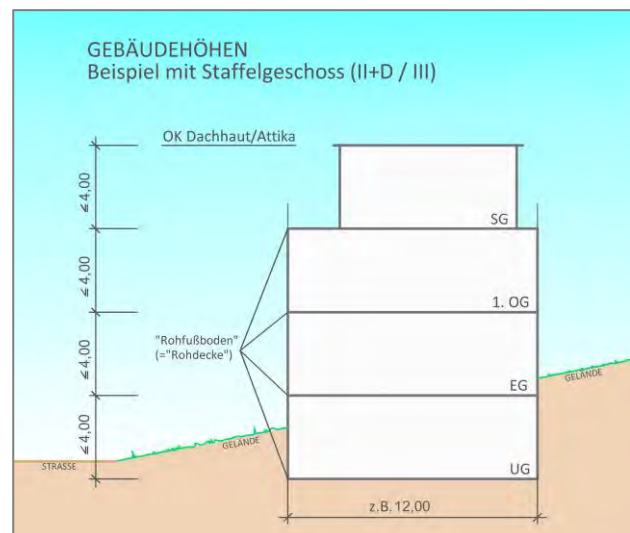
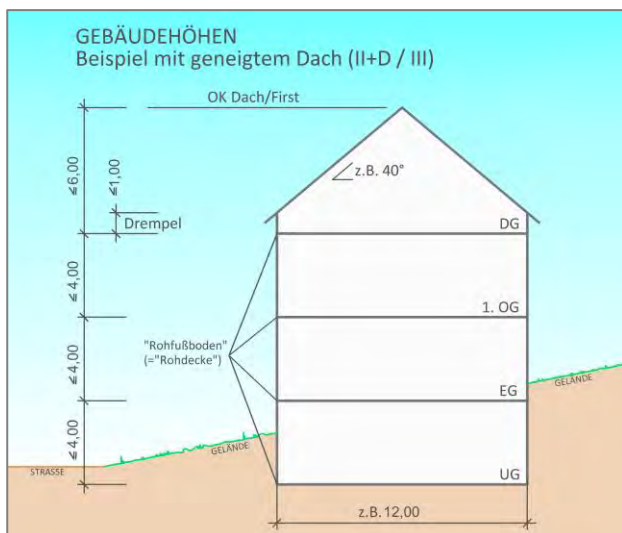
© Stadtplanungsamt AB

Letztlich entspringt die strikte Begrenzung der Flächenversiegelung dem städtebaulichen Ziel der Stadt Aschaffenburg, die Flächenversiegelung zu Gunsten des Erhalts großzügiger Grünbereiche unterzuordnen. Gerade für den locker bebauten östlichen Abschnitt des Siedlungsgebiets ist dies ausdrücklich städtebauliche Zielsetzung.

VII.2.3 Bauliche Höhe

Städtebauliches Ziel ist es, dass sich Gebäude im Siedlungsgebiet in die vorhandene höhenmäßige Silhouette einpassen und nicht unverhältnismäßig stark herausragen. Grundsätzlich ist dies durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bereits gewährleistet. Wenngleich wenig wahrscheinlich kann vereinzelt der Fall auftreten, dass bei entsprechend verfügbaren Abstandsflächen die einzelnen Geschosse mit Raumhöhen ausgestattet werden, die in der Summe ein Haus trotz gleicher Geschoszahl mehrere Meter über die bestehende typische Bebauung hinausragen lassen. Zwar gibt es infolge der topographischen Verhältnisse ohnehin Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden, weil ein hangaufwärts platziertes Gebäude zwangsläufig ein hangabwärts platziertes überragen wird; es soll aber jedenfalls unterbunden werden, dass dieser „natürliche“ Umstand im Einzelfall durch unangemessene Geschosshöhen verstärkt wird und dadurch die bauliche Höhe eines Objektes unerwünschte Ausmaße erreicht. Deshalb setzt der Bebauungsplan Grenzen für die Höhe einzelner Geschosse:

Geschosse von Gebäuden dürfen eine Höhe von jeweils höchstens 4m aufweisen (gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Rohdecke des Geschosses). Davon abweichend dürfen Dachgeschosse mit geneigtem Dach eine Höhe von jeweils höchstens 6m aufweisen (gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante bzw. zum First des Daches). Dachgeschosse mit geneigtem Dach dürfen an den Traufseiten Drempeelhöhen von jeweils höchstens 1m aufweisen (gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Außenkante der Dachhaut). Ausgenommen von der Begrenzung der Drempeelhöhe sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachloggien.



© Stadtplanungsamt AB

Abbildung Schematische Darstellung maximal zulässiger Geschosshöhen

VII.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Baulinien in der Bismarckallee sowie an der Gneisenau-, Schwarzenberg- und Arndtstraße sichern hier die quartierstypisch noch ziemlich einheitliche, straßenbegleitende Bauflucht und unterstreichen die städtebauliche Figur einer linearen, offenen Blockrandbebauung. Beidseits der Yorckstraße sowie an der Kirchnerstraße und Lug ins Land wurde auf (vordere) Baulinien verzichtet, hier regeln Baugrenzen den Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie.

Bis zur Yorckstraße sind die Baufenster relativ einheitlich zwischen 4,5m bis 5m von den Straßenbegrenzungslinien abgerückt und ermöglichen so die Ausbildung eines Vorgartens bzw. einer Vorzone. Östlich der Yorckstraße sind Verlauf und Abstand der Baugrenzen dann uneinheitlicher, hier folgt die Platzierung der bestehenden Gebäude weniger einem vorgegebenen Muster. Die vorderen Baugrenzen werden hier in Anlehnung an den Gebäudebestand freier geführt, mal rücken sie bis unmittelbar an die Straße heran (Kirchnerstraße 12), mal bleiben sie deutlich (7m bis 8m) hinter der Straßenbegrenzungslinie zurück, wie jeweils östlich der Yorck- und der Kirchnerstraße sowie Lug ins Land 1 bis 7.

Textlich wird ergänzend geregelt, dass Gebäudeteile im Unter-, Erd- oder erstem Obergeschoss, die in ihrer Breite maximal ein Drittel der betreffenden Breite des Hauptbaukörpers einnehmen, sowie Garagen und Carports festgesetzte Baugrenzen und Baulinien ausnahmsweise um bis zu 1m überschreiten dürfen. Ein Mindestabstand zu Straßenbegrenzungslinien von 3m darf bei Inanspruchnahme dieser Überschreitungsmöglichkeit allerdings nicht unterschritten werden. Mit diesen Vorgaben wird ein geringfügiges Herausragen von eher untergeordneten Gebäudeteilen aus der von der Straße zurückgesetzten Bauflucht ermöglicht, städtebaulich und ortsgestalterisch ist dies unschädlich.

Baulinien dürfen ausnahmsweise auch um bis zu 1m unterschritten werden. Dieses Maß ist so gering, dass die gesamte Gebäudeflucht bei geringfügigem Zurücktreten einzelner Baukörper nur unmerklich und in vertretbarem Rahmen gestört wird.

Mit dem Abrücken der Baufenster von den Straßenbegrenzungslinien wird die Ausbildung eines Vorgartens bzw. einer Vorzone ermöglicht. In dieser Vorzone können Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind oder die der Ver- und Entsorgung oder der Unterbringung von Fahrrädern dienen, sowie begrenzt offene Pkw-Stellplätze angeordnet werden. Weitere Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind allerdings nur außerhalb dieser „Vorgartenfläche“ zulässig, damit das Vorgartenband entlang der Straßen nicht von „Hüttchen“ verstellt und großflächig überbaut wird. Ergänzende grüngestalterische Festsetzungen sorgen für einen Mindest-Begrünungsanteil der Vorgartenzone.

Bis zur Arndtstraße werden überwiegend gebietstypische Baufenstertiefen entsprechend 3/5 der Grundstückstiefen zwischen 15m und 19m angeboten, was gleichzeitig eine Freihaltung innenliegender Grundstücksteile von einer Bebauung mit Hauptgebäuden ermöglicht. Nebenanlagen (z.B. zur gärtnerischen Nutzung) sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Weiter östlich ändert sich die Situation bezüglich der festgesetzten Baufenster:

An der Spitze Yorckstraße / Bismarckallee ist das Baufenster nicht mehr geteilt, sondern erlaubt wahlweise eine der Yorckstraße oder der Bismarckallee zugewandte Bebauung (evtl. auch durchgehend). Für das hier befindliche große Anwesen Bismarckallee 74 ergeben sich also verschiedene Bebauungsoptionen, allerdings kann dies die Notwendigkeit einer Beseitigung des unbewohnten Bestandsgebäudes zur Folge haben.

Im Quartier zwischen Yorck- und Kirchnerstraße gibt es die bisher typische Blockrandbebauung so nicht mehr – der dreizeilige Gebäudebestand, der eine mittige, von der Yorckstraße aus erschlossene Baureihe enthält, erfordert zumindest für den südlichen Teil ein ungeteiltes, baublocküberspannendes Baufenster. Für den nördlichen Teil sind Baufenstertiefen in Entsprechung von etwa 3/5 der Grundstückstiefen zwischen 15m bis 33,50m vorgeschlagen.

Für die Grundstücke Yorckstraße 36 + 38 sowie Kirchnerstraße 4 + 6 mit festgesetzter innerer Baugrenze ist zu sagen, dass die Baufenster isoliert betrachtet noch ausreichend Raum für die Platzierung von Wohngebäuden bieten (knapp in der Yorckstraße mit Baufenstertiefe von 15m, mehr als ausreichend in der Kirchnerstraße mit Baufenstertiefe von 27,5m bis 33,5m); die Tiefe des Baufensters allein bedeutet in diesen Fällen noch keine unangemessene Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks. Im Vergleich zur weiter südlich im gleichen Siedlungsabschnitt befindlichen dreireihigen und damit auch innenliegenden Bebauung ergibt sich allerdings eine Beschränkung in Bezug auf bisher geltendes Planungsrecht. Die Bebauung der weiter südlich gelegenen Grundstücke entstand bauplanungsrechtlich auf Grundlage des bisher geltenden übergeleiteten Baulinienplans (einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB) und des § 34 BauGB. Der Baulinienplan wies ein baublocküberspannendes Baufenster auf und ermöglichte damit eine innenliegende Bebauung, wie sie sich eben im betreffenden Gebietsabschnitt mehrfach wiederfindet (Yorckstraße 28a/b, Yorckstraße 32a, Yorckstraße 34a). Unter diesem Gesichtspunkt schränkt der Bebauungsplan die überbaubaren Flächen für die Grundstücke Yorckstraße 36 + 38 sowie Kirchnerstraße 4 + 6 ein.

Östlich der Kirchnerstraße und Lug ins Land ändert sich die Parzellen- und Bebauungsstruktur nochmals grundlegend und lässt überhaupt keine einheitliche Baufensterausweisung mehr zu. Hauptsächlich bedingt durch die extrem unterschiedlichen Grundstückstiefen sind auch die vorgeschlagenen Baufenster verschieden tief: Die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen orientieren sich also stärker am Gebäudebestand und an den Grundstücks- bzw. Baulandgrenzen, als dass sie 3/5 der Grundstückstiefen entsprechen.

Das auf dem Grundstück Fl.Nr. 4346 weitab der Erschließungsstraße grenztändig vorhandene Wohnhaus (Lug ins Land 9) wird allerdings überplant: Die im Bebauungsplan enthaltene Baufenstertiefe führt dazu, dass sich das nah am Wald platzierte Bestandsgebäude Lug ins Land 9 praktisch vollständig außerhalb der festzusetzenden überbaubaren Flächen befindet. Gleiches gilt entsprechend für die unmittelbar nördlich benachbarte Grundstücksfläche.

Eine wichtige Rolle spielt hier der östlich benachbarte Wald, der bis an die Baugrundstücke heranreicht (siehe auch Kapitel VII.8). Die entlang der Geltungsbereichsgrenze befindlichen Bäume haben bis heute eine Höhe bis zu etwa 30m erreicht. Zwar spricht die bezüglich der Hauptwindrichtung nachgelagerte Position des Waldes für eine eher geringe Schadenswahrscheinlichkeit, sie wird aber wegen des in Teilen vorliegenden, flachgründigen Standortes am steileren Hang und des hohen Alters tendenziell wieder erhöht. Hinzu kommt die hohe Disposition gegenüber auftretenden Schäden bzw. Absterbeerscheinungen infolge Hitze und Dürre, womit künftig verstärkt gerechnet werden muss.

Um die Sicherheit künftiger Gebäude ausreichend zu gewährleisten, wird seitens der unteren Forstbehörde ein Mindestabstand zwischen Wald und Baugrenze von 25m als angemessen betrachtet. Dieser von der Fachbehörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten / AELF, untere Forstbehörde) für die Sicherheit heranrückender Gebäude als angemessen betrachtete Mindestabstand zwischen Wald und Baugrenze kann aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur und Bebauung nicht durchgängig eingehalten werden. Für die Baugrundstücke Fl.Nr. 4384/5, 4386/3 und 4387/1 mit ohnehin schmalen Baufenstern hätte das sonst zur Folge, dass sie (abgesehen vom Bestandschutz) nicht mehr bebaut werden könnten, was einer nicht beabsichtigten und auch nicht mehr vertretbaren Härte gleichkäme. Für diese Fälle beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Waldgrenze nur zwischen 5m und ca. 16m - die vom AELF gegebene Abstandsempfehlung zur Waldgrenze muss hier zurückstehen.

Auch bei den Grundstücken Fl.Nr. 4346 und 4388/1 hält die bestehende Bebauung den 25m-Abstand zur Waldgrenze nicht ein. Im Bebauungsplan ist aber das entsprechend abgerückte Baufenster an den betreffenden Stellen so groß, dass trotz teilweiser Überplanung des Bestands eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke gewahrt bleibt.

Schließlich halten auch die seitlichen Baugrenzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 4343/15, 4378/1 und 4388/1 den 25m-Abstand zur Waldgrenze nicht ein (Abstände nur zwischen 5m bis 15m): Aufgrund

der Versprünge im Verlauf der Waldgrenze ist an diesen Stellen eine Unterschreitung des Mindestabstands von 25m nahezu unvermeidlich und hinzunehmen.

Ins Auge fällt auch die eigenwillige Aussparung des Baufensters vor dem Anwesen Kirchnerstraße 3 + 5. Der Bebauungsplanentwurf setzt hier einen städtebaulichen Vertrag planungsrechtlich um: Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrags aus dem Jahr 2014 war u.a. der Ausschluss einer Bebauung der betreffenden Fläche.

Die gewählten Baufenstertiefen bleiben hinter den Bautiefen der Gebäude Schwarzenbergstraße 16, Arndtstraße 1, Bismarckallee 72, Yorckstraße 38, Kirchnerstraße 11 sowie Lug ins Land 3 und 9 zurück – für diese Wohngebäude bleibt keine Erweiterungsmöglichkeit nach innen mehr. Der Gebäudebestand Gneisenaustraße 8, Yorckstraße 19 + 33 und Lug ins Land 5 ist inzwischen abgebrochen worden, hier ist die Neuerrichtung von Wohnhäusern inzwischen im Gange bzw. für Lug ins Land 5 bereits fertig gestellt.

Erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Wohngebiets, auf seine Durchgrünung und indirekt auf die Wohnungsdichte hat der ruhende Verkehr. In relativ exklusiven Wohnlagen wie am „Godelsberg“ ist es gerade bei Tendenzen zur Nachverdichtung daher wichtig, dass Stellplätze zumindest ab einer größeren Zahl nicht in den Freiflächen rund um die Wohnhäuser platziert werden, sondern dann möglichst innerhalb des Baufensters in Garagen oder Carports und in Tiefgaragen untergebracht werden. Allerdings ist gleichzeitig ein weites unterirdisches Hineinragen von Tiefgaragen in die Grundstücke städtebaulich nicht gewünscht, weil die Decke von Tiefgaragen nicht so begrün- und bepflanztbar ist wie eine Gartenfläche mit Bodenschluss. Zum Schutz und Erhalt der innenliegenden, nicht überbaubaren Grün- und Freiflächen trifft daher der Bebauungsplan die Vorgabe, dass (unterirdische) Tiefgaragen genauso wie auch oberirdische Garagen oder Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Zudem sind je Baugrundstück höchstens drei oberirdische offene Pkw-Stellplätze zulässig. Offene Stellplatzanlagen mit vielen ebenerdigen Parkplätzen (z.B. die Aufreihung ebenerdiger Parkplätze bei den Geschossbauten Bismarckallee 70 und 72) wären so zukünftig nicht mehr möglich.

Mit der Festsetzung zur „Baufensterpflicht“ von Tiefgaragen schränkt der Bebauungsplan die Möglichkeit zu deren Errichtung stark ein. Insbesondere auf der Talseite der Schwarzenberg- und der Arndtstraße wird eine Tiefgarage mit ihrer Abfahrt kaum vollständig innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden können: Die Überwindung einer Geschosshöhe benötigt bereits bei ebenem Gelände und linearer Führung der Abfahrtsrampe eine Abwicklungslänge von mindestens 22m. Bei hangabwärts liegenden Grundstücken mit begrenzter Baufenstertiefe werden Tiefgaragen überhaupt nur dann im Baufenster untergebracht werden können, wenn sie mit einem Autoaufzug bedient werden und dadurch keine Abfahrt benötigen.

An Yorck- und Kirchnerstraße sowie Lug ins Land stehen auch talseitig überwiegend deutlich tiefere Baufenster zur Verfügung, hier sind die Verhältnisse für Tiefgaragen also weniger beengt. Allerdings bedarf dies stets der Einzelfallbetrachtung.

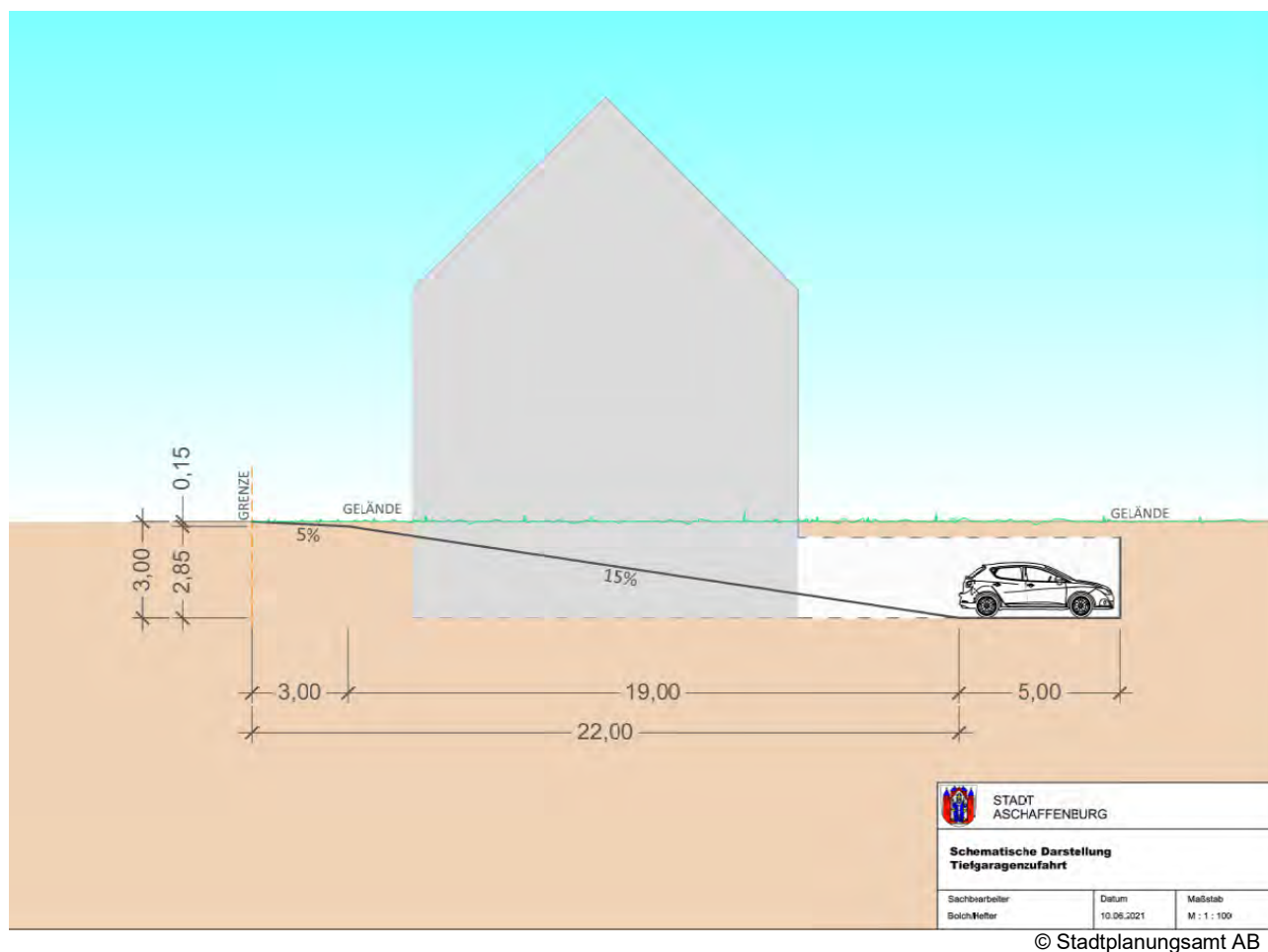


Abbildung Schematische Darstellung einer geradlinigen Tiefgaragenzufahrt in ebenem Gelände

Im Verbund mit der Beschränkung der Grundstücksversiegelung (GRZ 1 + 30%) werden Tiefgaragen in vielen Fällen nahezu zwangsläufig in das Untergeschoss eines Gebäudes einzupassen sein – eine großflächige Unterbauung größerer Grundstücksteile außerhalb der Grundfläche des Hauptgebäudes kann insbesondere bei den kleineren Grundstücken an den Grenzen der Grundstücksversiegelung und des Baufensters scheitern. Daraus folgt, dass große Tiefgaragen mit vielen Stellplätzen nicht immer möglich sein werden. Dies kann durchaus zu Härten führen – zwar ist „Geschosswohnungsbau“ im Gebiet infolge der Begrenzung der zulässigen Wohnungszahl ohnehin nicht möglich, aber beispielsweise benötigt auch ein Zweifamilienhaus mit zwei Wohnungen von jeweils mehr als 150qm Wohnfläche nach der aktuell geltenden Richtzahlenliste der städtischen Stellplatzsatzung bereits sechs Pkw-Stellplätze, von denen höchstens drei als ebenerdige offene Stellplätze nachgewiesen werden dürfen. Bei talseitiger Lage und geringer Baufenstertiefe ist ggf. die Errichtung einer Tiefgarage aufgrund der „Baufensterpflicht“ dann nicht möglich. Diese eventuellen Härten nimmt der Plangeber nach Abwägung der verschiedenen Belange jedoch bewusst in Kauf.

VII.4 Bauweise

In allen Teilbaugebieten gilt abgeleitet aus der vorherrschenden Bebauungsstruktur die „offene Bauweise“, die die Errichtung von Hauptgebäuden mit seitlichem Grenzabstand erlaubt. Bei nachbarlichem Einvernehmen können in der offenen Bauweise auch grenzständige Doppel- und Reihenhäuser gebaut werden, aber stets nur bis zu einer maximalen Gesamtgebäudelänge von 50m.

VII.5 Verkehrsflächen

Als „Straßenverkehrsfläche“ werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen festgesetzt (Schwarzenbergstraße und Arndtstraße vollständig sowie Teilflächen von Bismarckallee, Gneisenaustraße, Yorckstraße, Kirchnerstraße und Lug ins Land). In die Straßenverkehrsfläche der Yorckstraße sind über ein Pflanzgebot Elemente des Straßenbegleitgrüns integriert.

Die bestehende Treppenanlage, die von der Kirchnerstraße nach Südosten abzweigt und zu den Waldwegen Richtung „Kippenburg“ führt, wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Eine Neuerschließung oder eine Ausweitung der Verkehrsflächen ist an keiner Stelle vorgesehen. Das Straßennetz ist in seiner Funktions- und Leistungsfähigkeit für das Plangebiet passend und bedarf keiner grundlegenden Veränderung. Eine gutachterliche Ermittlung oder Prognostizierung der planbedingten Verkehrszunahme ist hierfür verzichtbar: Die mögliche (und bereits vorher zulässige) bauliche Entwicklung bewegt sich in einem Rahmen, der nach üblicher stadtplanerischer Fachkunde ohne spezielle Gutachten als für ein Wohngebiet üblich und hinzunehmen abgewogen werden kann. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur wird die zu erwartende (moderate) Zunahme des Fuß-, Rad- und Kraftfahrzeugverkehrs bewältigen können.

Folglich entspricht die Festsetzung der Verkehrsflächen und der Straßenbegrenzungslinien dem gegenwärtigen Bestand.

VII.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf der Freifläche an der Gabelung Yorckstraße / Arndtstraße befindet sich eine Trafostation, die als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt wird.

VII.7 Grünflächen

Als „öffentliche Grünfläche“ werden die dreieckige Grünfläche an der Einmündung Arndtstraße / Yorckstraße sowie ein straßenbegleitender Geländestreifen am östlichen Ende der Bismarckallee festgesetzt. Die (u.a.) mit drei großen Bäumen bestandene Grünfläche an der südlichen Spitze zwischen Yorck- und Arndtstraße gliedert und prägt den öffentlichen Raum entlang der Yorckstraße und wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ versehen.

Die Grünfläche am Ende der Bismarckallee markiert den Übergang in die freie Landschaft. Sie ist als unbebaute, mit Vegetation bewachsene Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung zu erhalten. Als „private Grünfläche“ festgesetzt werden die in Privateigentum befindlichen Areale an der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Sie sind teils mit Gehölzen bewachsen, zählen planungsrechtlich zum „Außenbereich“ und sind kein Bauland. Die Grünflächen schließen unmittelbar an die intensiver genutzten und gepflegten Hausgärten der Baugrundstücke an, zählen aber nicht zum Wald und sind auch keine ackerbaulich bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche. Der Bebauungsplan folgt hier mit der Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“.

VII.8 Flächen für Wald

Die als Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG eingestuft Bereiche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf die Grundstücke der Gemarkung Aschaffenburg Fl.Nr. 4319 (Teilfläche), Fl.Nr. 4399 (Teilfläche), Fl.Nr. 4343/11 (Teilfläche), Fl.Nr. 4343/12 und Fl.Nr. 4343/13 erstrecken, sollen dauerhaft erhalten werden; eine Rodung ist hier weder beabsichtigt noch möglich.

Diese Flächen werden daher als „Flächen für Wald“ festgesetzt.

VII.9 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Erhalt von Grünstrukturen und die dauerhafte Durchgrünung des Wohngebiets sind wichtige städtebauliche Ziele. Im Bebauungsplan werden daher verschiedene grünordnerische und grüngestalterische Regelungen getroffen, und zwar sowohl für den öffentlichen Raum als auch für die privaten Baugrundstücke.

Im öffentlichen Raum bezieht sich das zunächst auf die drei großen Bäume auf der öffentlichen Grünfläche an der Gabelung Yorckstraße / Arndtstraße: Die einzelnen Bäume (Kirschen) sind zeichnerisch mit einer „Erhaltungsbindung“ zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

Ein zweites Pflanzgebot für den öffentlichen Raum betrifft die Neuentwicklung einer Baumreihe innerhalb der Verkehrsfläche der Yorckstraße.

Durch Ergänzung von Baumpflanzungen soll die Yorckstraße eine erhebliche stadtgestalterische Aufwertung erfahren. Neben dem stadträumlichen Gewinn ist dies zudem ein Beitrag zur stärkeren Durchgrünung des Gebiets (auch im öffentlichen Raum) und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort durch Abmilderung einer möglichen Aufheizung des Straßenraums im Sommer. Untrennbar verbunden mit der Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist allerdings die Verringerung der verfügbaren Straßenfläche für das Abstellen von Pkw (ca. 1 Stellplatz je Baum) sowie ein Kostenaufwand für den Umbau der Straße, der insbesondere im Falle erforderlicher Leitungsverlegungen hoch ausfallen kann. Im Abschnitt zwischen Gneisenaustraße und Arndtstraße ist der verfügbare Platz insbesondere aufgrund des Verlaufs einer Gasleitung etwas knapp, einzelne Baumpflanzbeeten mit entsprechendem Abstand zueinander können aber in den Straßenraum eingeordnet werden.

Durch textliche Festsetzung wird vorgegeben, dass innerhalb der im Bebauungsplangebiet 03/29 festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Yorckstraße eine einseitige oder wechselseitige Baumreihe mit mindestens neun standortgerechten Laubbäumen in einem Pflanzabstand von durchschnittlich 20m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen ist. Die zu verwendende standortgerechte Baumart bestimmt sich nach Tabelle A der Pflanzenauswahl; die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18cm aufweisen, die Pflanzbeete müssen eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 8qm ermöglichen.



© Stadtplanungsamt AB

Abbildung Schema für eine neu zu entwickelnde Baumreihe in der Yorckstraße

Für die Baugrundstücke gibt es Vorgaben zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen, zur Dachbegrünung (siehe Kapitel VII.10) und zur Gestaltung und Begrünung der „Vorgärten“ (siehe Kapitel VII.11.3).

So besteht die Pflicht, die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, und dort mit Ausnahme der „Vorgärten“ alle vorhandenen standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50cm dauerhaft zu erhalten und bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit zu ersetzen.

Grundsätzlich hätte auch die Möglichkeit bestanden, Bäume zeichnerisch mit einer Erhaltungsbindung zu versehen - nach Wesen und Inhalt erfüllt die getroffene textliche Festsetzung den beabsichtigten Erhalt großer standortgerechter Bäume jedoch genauso: Eine zeichnerische Festsetzung hätte eine vollständige Einmessung, Bestimmung und Kartierung des Baumbestands auf privaten Grundstücken vorausgesetzt, was inhaltlich und zeitlich einen unangemessen hohen Aufwand verursacht. Die textliche Regelung des Erhaltungsgebots entfaltet genauso Gültigkeit für den Baumbestand im Plangebiet, nur eben ohne konkrete zeichnerische Verortung. Vorteil dieser Festsetzung ist sogar eine zeitunabhängige, quasi „dynamische“ Komponente, weil zukünftig Bäume infolge entsprechenden Wachstums unter den Schutzstatus fallen können, den sie aktuell noch nicht haben.

Bewusst werden Bäume im „Vorgarten“ von der Erhaltungsbindung ausgenommen: Die Vorgartenzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind recht schmal. Daraus ergibt sich, dass Bäume ab einer gewissen Größe mit Wurzel und Krone sehr nahe z.B. an das Wohnhaus heranrücken können. Noch bedeutender ist der Aspekt, dass bei Neubaumaßnahmen in aller Regel Bäume in der Vorgartenzone faktisch nicht erhalten werden können, weil die Baugrube oft bis an die Straßenbegrenzungslinie reicht (insbesondere bei der Errichtung von Kellern und / oder Tiefgaragen). Natürlich müssen Bäume im Vorgarten nicht beseitigt werden, wenn Eigentümer oder Bauherren deren Erhalt wünschen und auch bewerkstelligen können, aber bauleitplanerisch erzwungen werden soll dies nicht - hier wiegt der sich aus der Garantie des Eigentums ergebende privaten Belang stärker als das öffentliche Interesse am erzwungenen Erhalt von Bäumen im Vorgarten.

Auch die Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken wird durch Bebauungsplanfestsetzung bestimmt: Im Zuge von Neubauvorhaben ist je voller 200qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Erhaltung bereits bestehender Bäume auf diese Bestimmung angerechnet werden kann. So wird auf Dauer eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sichergestellt.

Für alle mit Pflanzgebot oder Pflanzbindung festgesetzten Bäume gilt, dass sie bei Verlust (Absterben) oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit (z.B. wenn ein Baum nicht mehr standsicher ist) innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung eines standortgerechten Laubbaums aus der jeweiligen Pflanzliste ersetzt werden müssen.

Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthaltene Pflanzenauswahl gilt für die verpflichtenden Baumpflanzungen im Plangebiet. Es handelt sich dabei um eine fachlich bestimmte Auswahl an standortgerechten, teilweise standortheimischen Baumarten oder Zuchtformen, ergänzt um Angaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume (Pflanzqualität und Mindest-Stammumfang). Die Baumarten, die sich vor dem Hintergrund des Klimawandels besonders eignen, sind entsprechend gekennzeichnet.

Die Pflanzlisten sind in drei Tabellen unterteilt:

- Tabelle A: Bäume als Verkehrsbegleitgrün innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Tabelle B: Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen
- Tabelle C: Hochstämmige Obstbäume (nur lokaltypische Sorten)

Für die Pflanzungen im öffentlichen Raum gilt die Pflanzenauswahl Tabelle A.

Für die Baumpflanzgebote auf Baugrundstücken gilt die Pflanzenauswahl Tabelle B und C; bei entsprechend verfügbarer Fläche dürfen hier alternativ auch Laubbäume der Tabelle A oder andere standortheimische Laubbäume (verschiedene Arten von Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Erle, Linde, Ulme) ausgewählt werden. Da diese Bäume in ihrem Endwuchs aber recht groß und ausladend

werden können, brauchen sie entsprechend viel Platz, der auf Wohngrundstücken unter Umständen nicht zur Verfügung steht.

Zu Straßenbegrenzungslinien müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,5m einhalten, damit genügend Abstand zu Leitungsverläufen im Straßenkörper, häufig auch im Gehweg nahe der Grundstücksgrenze, gewahrt bleibt.

Die angegebene Pflanzenauswahl gilt nicht verpflichtend für alle Gehölzpflanzungen auf einem Grundstück, sondern nur für die planungsrechtlich verbindlichen. Darüber hinaus verbleiben den Grundstückseigentümern genügend Freiheiten bei der grünordnerischen Gestaltung ihrer Freiflächen.

VII.10 Dachbegrünung

Bei Neubaumaßnahmen sind alle Dächer ab einer Größe von 10 m² und mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad extensiv oder intensiv zu begrünen. Für Flachdächer sind Dachbegrünungen bautechnisch relativ unproblematisch und inzwischen in der städtebaulichen Praxis gängig. Die Begrünung von Steildächern ist ebenfalls möglich (und im Plangebiet auch zulässig), aber wesentlich aufwändiger und noch nicht gängige Praxis. Daher beschränkt sich die Verpflichtung zur Dachbegrünung auf flache Dächer.

Ausnahmsweise kann von der Dachbegrünung abgesehen werden, soweit die Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Diese Festsetzung schließt die Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage nicht aus - sie erlaubt aber ausnahmsweise, dass von der Dachbegrünung abgesehen werden kann, wenn die Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Ein ausnahmsweiser Verzicht auf die Dachbegrünung gilt grundsätzlich nur für die Flächen, die für die Bauteile der Photovoltaik- oder Solarthermieanlage in Anspruch genommen werden. Werden also auf einer 100qm-Flachdachfläche z.B. nur 20qm für die Solaranlage benötigt, ist die restliche zusammenhängende Dachfläche zu begrünen.

Zwar lassen sich Dachbegrünung und Solaranlagen auch kombinieren, dies macht aber nur dann Sinn, wenn die Solaranlage weder bündig auf der Dachfläche liegt, noch so dicht und flächig aufgeständert wird, dass eine darunterliegende Dachbegrünung völlig überdeckt und verschattet wird. Die Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage ist dem einzelnen Bauwilligen natürlich erlaubt und freigestellt, sie soll aber aus den genannten Gründen nicht erzwungen werden.

VII.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschrift –

VII.11.1 Abstandsflächen

Für alle Baugebiete wird die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angeordnet. Dies sichert das erforderliche Mindestmaß an Belichtung und Belüftung im Plangebiet. Abweichend davon wird aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan für die seitlichen Außenwände von Gebäuden ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB). Die Bebauung am Godelsberg bzw. im Plangebiet ist überwiegend (auch) dadurch geprägt, dass die in offener Bauweise errichteten Hauptgebäude häufig größere seitliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu benachbarten Hauptgebäuden aufweisen, als dies das (aktuelle) Bauordnungsrecht zuließe: Die Abstandsflächenvorschriften der seit 01.02.2021 geltenden Bayerischen Bauordnung verlangen in Wohngebieten eine Abstandsfläche vor Außenwänden von 0,4 der Gebäudehöhe, mindestens 3m, die vorher geltende Fassung der Bayerischen Bauordnung verlangte (je nach Fallkonstellation) mindestens 0,5 der Gebäudehöhe, mindestens 3m.

Zur Wahrung der Gebietstypik soll vermieden werden, dass neu entstehende Bauwerke zukünftig unangemessen eng aufeinander rücken. Deshalb wird textlich festgesetzt, dass die Abstandsflächen von seitlichen Außenwänden $0,5 H$ (H = Höhe der betreffenden Außenwand), mindestens 3m, betragen müssen. Seitliche Außenwände werden in der Festsetzung definiert als diejenigen Wände, die in einem Winkel zwischen 60° und 120° zur jeweils am Baugrundstück anliegenden Erschließungsstraße errichtet werden.

Im gegenwärtigen Bestand weisen vereinzelte Gebäude z.B. in der Gneisenaustraße und an der Ecke Arndtstraße / Bismarckallee relativ geringe Grenzabstände auf, die nur wenig über dem Mindestgrenzabstand von 3m liegen (z.B. Arndtstraße 13 und mehrere Gebäude auf der Ostseite der Gneisenaustraße). Zudem mag es für einzelne Gebäude zutreffen, dass aufgrund der Giebelhöhe die Mindestabstandsflächen der Landesbauordnung (BayBO) im Bestand nicht mehr abgebildet werden und somit im Falle eines Neubaus geringere Höhen oder größere Abstände einzuhalten wären. Kein Problem stellt die Frage der Abstandsflächen bei den allermeisten Grundstücken an Kirchnerstraße und Lug ins Land dar, weil hier die Bebauung lockerer und weitläufiger wird.

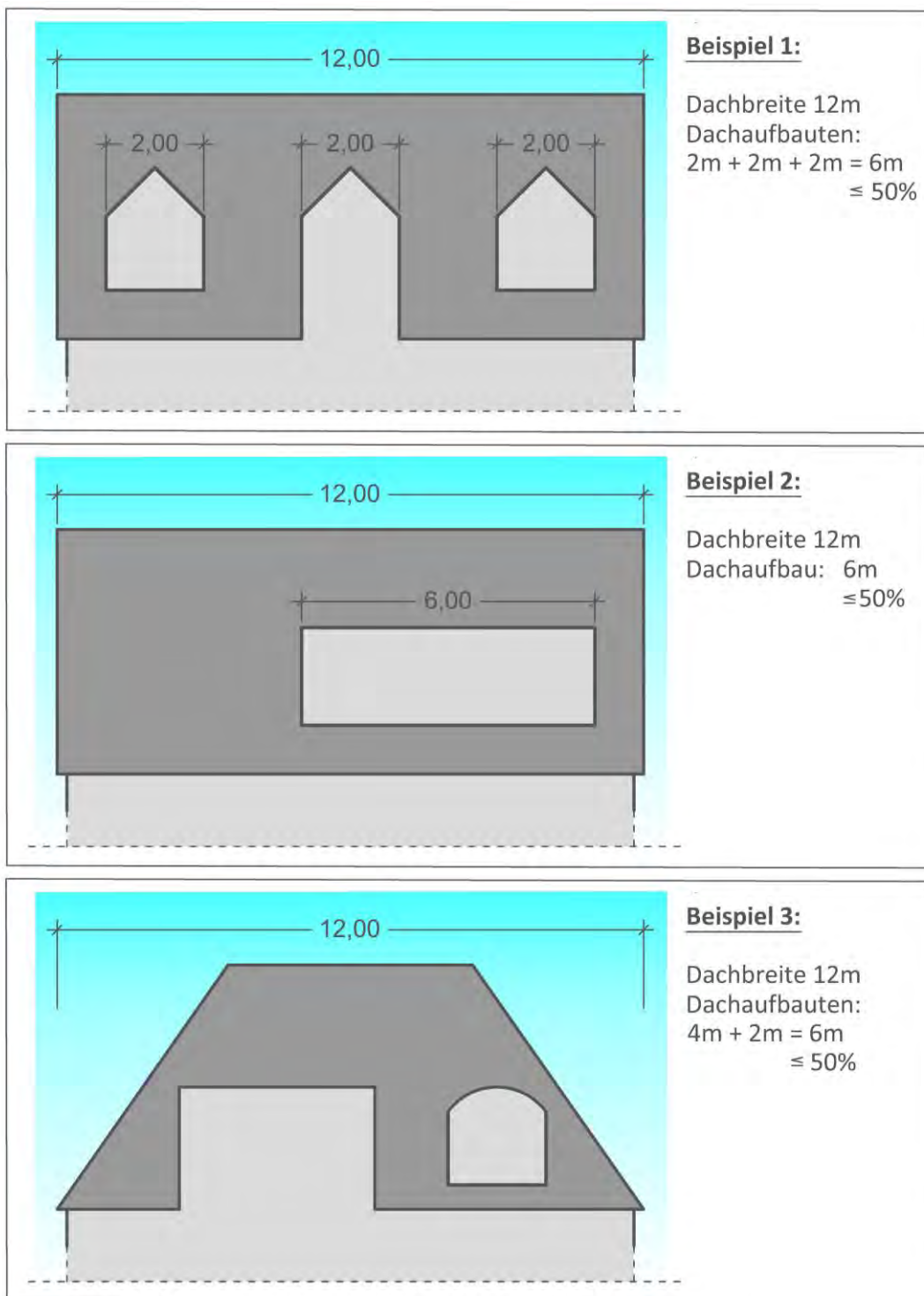
Insgesamt erscheint die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung mit der vorgegebenen Abweichung für seitliche Außenwände als passend und sachgerecht.

VII.11.2 Dachgestaltung

In Entsprechung der sehr heterogenen Dachlandschaft im Plangebiet dürfen Dächer von Hauptgebäuden eine Dachneigung zwischen 0° (Flachdach) und 50° haben, die Dachform ist nicht vorgeschrieben. Sofern ein Mansarddach gebaut werden soll, darf die Dachneigung für den Teil des Mansardgeschosses ausnahmsweise bis zu 70° betragen. Aneinandergebaute Doppelhäuser und Hausgruppen bzw. Reihenhäuser müssen aber die selbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte verschiedenster Art (z.B. Gauben, Zwerchgiebel, Loggien, Dachterrassen) sind zulässig, dürfen allerdings nur einen Teil der jeweiligen Seite eines geneigten Daches in Anspruch nehmen, damit die Hauptdachformen das Bild der Dachlandschaft bestimmen und eine ungewünschte Überbordung oder Zerklüftung durch Dachaufbauten unterbleibt.

So dürfen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte und –loggien auf geneigten Dächern in ihrer kumulierten Gesamtbreite höchstens ein Maß von 50% der Breite des betreffenden Hauptdaches (gemessen an der Dachtraufe) erreichen. Diese in nachfolgenden Beispielen veranschaulichte Vorgabe lässt sehr viel Spielraum für den Ausbau eines geneigten Daches und die Formensprache der verwendeten Dachattribute und wahrt gleichzeitig die gestalterische Dominanz des Hauptdachs.



© Stadtplanungsamt AB

Abbildung

Schematische Darstellung der Begrenzung von Dachaufbauten und –einschnitten
bei geneigtem Hauptdach (drei Beispiele)

VII.11.3 Vorgartengestaltung

Abgesehen von den ökologischen und kleinklimatischen Vorzügen leisten begrünte Vorgärten auch einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild. Es wird daher festgesetzt, dass die „Vorgärten“, also die Flächen zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze oder Baulinie, zum Zwecke einer Mindestbegrünung zu mindestens 40% ihrer Breite und Fläche als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten sind. Dieser Anteil der Vorgartenfläche muss als echte Grünfläche mit Erdschluss angelegt und bepflanzt werden. Er ist vollständig von Nebenanlagen und -gebäuden freizuhalten werden und darf weder befestigt noch gekiest oder geschottert werden. Vorgartenbefestigungen und –gestaltungen wie nachfolgend beispielhaft abgebildet schließt der Bebauungsplan zukünftig aus.



Beispiel einer annähernd vollflächig bekiesten Vorgartenfläche

VII.11.4 Einfriedungen

Eine aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur hat nur dann eine gestalterische Wirkung für den öffentlichen Raum, wenn die Grenzen zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Straßenräumen nicht optisch abgeschottet werden. Daraus folgt, dass ortsgestalterisch eine Begrenzung der zulässigen Einfriedungshöhe notwendig wird. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen des Grundstückstreifens zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und den jeweils straßenzugewandten Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung (Vorgärten) eine Höhe von maximal 1,40m über natürlichem Gelände aufweisen dürfen.

Eine Begrünung und Bepflanzung der Vorgärten und Grundstücksgrenzen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen oder Hecken ist dagegen durchaus erwünscht, auch wenn sie über eine Höhe von 1,40m hinausgehen. Daher ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbegrenzung von

Einfriedungen für standortheimischen Hecken und Sträuchern ausgenommen. Die Ausnahme beschränkt sich aber auf heimische Pflanzenarten und gilt nicht für Fremdländer (z.B. Kirschlorbeer, Thuja, Zypresse...).

Ebenso ist diese Höhenbegrenzung nicht anzuwenden bei Stützwänden, die einen Niveauunterschied zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem anstehenden natürlichen Gelände überbrücken. Explizit trifft dies zu auf die Sondersituation der jeweiligen Anwesen auf der Bergseite der Arndtstraße, der Yorckstraße, der Kirchnerstraße und der Straße Lug ins Land: Aufgrund des hier nach Osten steiler ansteigenden Geländes befinden sich die Wohnhäuser bzw. die Bauplätze deutlich über dem Niveau des angrenzenden Gehwegs. Der Höhenunterschied wird bei bereits bebauten Grundstücken häufig mithilfe von Stützmauern überbrückt – z.B. beim unbebauten Grundstück in der Arndtstraße 6 wird dies deutlich sichtbar. Für derartige Fälle wäre der Bezugspunkt für eine (zusätzliche) Einfriedung also nicht das Höhenniveau des angrenzenden Gehwegs, sondern das natürliche Gelände an der Oberkante einer notwendigen Stützmauer.

VII.12 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen gegeben zum Umgang mit Munitionsfunden, zum Umgang mit Bodenaltertumsfunden, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Durchführung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, zur Sicherung und zum Schutz bestehender Vegetation, zu erforderlichen Sicherheits- und Grenzabständen bei Pflanzungen, zu artenschutzrechtlichen Bestimmungen und zum Schutz vor Verkehrslärm.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder aber andere Rechtsgrundlagen heranzuziehen sind. Dennoch ist eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet geboten.

Umgang mit Munitionsfunden

Aufgrund von Bombenabwürfen im Zweiten Weltkrieg ist im gesamten Plangebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen. Werden im Plangebiet Kampfmittel aufgefunden, ist unverzüglich das Ordnungs- und Umweltamt der Stadt Aschaffenburg zu informieren. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und vor Betreten zu sichern. Die Entschärfung und Bergung von Munitionsfunden darf nur von autorisierten Kampfmittelräumdiensten vorgenommen werden.

Umgang mit Funden von Bodenaltertümern

Im Plangebiet auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und Fundort von Bodenaltertümern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden.

Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von

gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Genehmigung für gedrosselte Einleitung in den städtischen Kanal erteilt werden.

Fristen für Pflanzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen auf den zugehörigen Grundstücken durchzuführen.

Bei Verlust von Bäumen oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind den jeweiligen Festsetzungen entsprechende Ersatzpflanzungen innerhalb eines Jahres vorzunehmen.

Sicherung und Schutz bestehender Vegetationsbestände

Vegetationsbestände sind vor Beeinträchtigungen und Schäden zu schützen.

Bei allen Planungen, Baumaßnahmen und Unterhaltungsarbeiten im Plangebiet sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP4 und DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ sowie der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen im Sinne des § 39 Abs.5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG ist jährlich beschränkt auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar.

Bei Gebäudeabbrüchen und Dachausbauten ist mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Bei Neubauten und Sanierungen sollen Nisthilfen bzw. Quartiere für gebäudebewohnende Tierarten wie Vögel, Fledermäuse oder Insekten baulich integriert werden.

Künstliche Außenbeleuchtungen sollen auf ein Minimum reduziert und insektenfreundlich gestaltet werden. Es sollen geschlossene Leuchten mit nach unten gerichteten Leuchtmitteln zum Einsatz kommen, die einen geringen Anteil an ultraviolettem und blauem Licht haben.

Zur Verringerung der Kollision von Vögeln mit Glasscheiben wird empfohlen, auf große Verglasungen sowie auf transparentes oder stark spiegelndes Glas zu verzichten.

Schutz vor Verkehrslärm

In den Baugebieten wird zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen empfohlen, Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite auszurichten und / oder bauliche Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) zu ergreifen. Für die in nächster Nähe zur Ludwigsallee gelegenen Baugrundstücke südlich der Straße Lug ins Land sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen voraussichtlich technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zum Schutz vor Außenlärm notwendig. Ein entsprechender Lärmschutznachweis ist im Rahmen der Genehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu führen.

VIII PLANUNGS- UND VERFAHRENSSTAND

In seiner Sitzung am 07.10.2019 hat der Stadtrat die Aufstellung von drei qualifizierten Bebauungsplänen für die Gebiete „Südlich Bismarckallee – West“ (Nr. 3/27), „Südlich Bismarckallee – Mitte“ (Nr. 3/28) und „Südlich Bismarckallee – Ost“ (Nr. 3/29) beschlossen.

Innerhalb des Plangebiets „Südlich Bismarckallee – Ost“ wird damit auch der größte Teil des aktuell noch geltenden „übergeleiteten Baulinienplans“ (= einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB) für das Gebiet „nordöstlich der Blücherstraße zwischen Bismarckallee und Yorckstraße und [...] zwischen Yorckstraße und Godelsberg“ (Baulinienplan Nr. 43) überplant und abgelöst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt verfahrensseitig im „Regelverfahren“ im Sinne des § 2 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht (Anlage A zu dieser Begründung) beschrieben und bewertet werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgten oder im Sinne des § 34 BauGB zulässig waren (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Der Bebauungsplan überplant ein bestehendes und weitgehend baulich genutztes Siedlungsgebiet, weist keine zusätzlichen Baugebietsflächen aus und weitert im Vergleich zum bisher geltenden Baurecht nach § 34 BauGB keine Baurechte aus (vielmehr schränkt er diese sogar ein).

Als Basis für die aufzustellenden qualifizierten Bebauungspläne und auch als Prüf- und Entscheidungskriterien für die im Einzelfall evtl. erforderliche Zurückstellung von Baugesuchen in den Plangebieten wurden mit dem Aufstellungsbeschluss zunächst „Planungsziele“ entwickelt (siehe Kapitel VI); diese wurden baublockbezogen differenziert und um Angaben z.B. zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, maximale Gebäudegrundfläche) oder auch zur maximalen Zahl von Wohnungen ergänzt. Die „Planungsziele“ orientierten sich in den Grundaussagen am vorhandenen und genehmigten Gebäudebestand im Plangebiet, bewirkten allerdings insbesondere hinsichtlich der „zulässigen Grundfläche“ eine enge Begrenzung und gingen häufiger hinter eine bereits im Bestand vorhandene Ausnutzung zurück.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurfs vom 19.10.2020 wurden die sich aus den „Planungszielen“ ergebenden Regelungen planungsrechtlich umgesetzt und konkretisiert. Gemäß Billigungsbeschluss des Stadtrats vom 19.10.2020 erfolgte auf dieser Basis der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB).

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 25.10.2021 (in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 22.11.2021) wurden dann im Zeitraum vom 17.01.2022 bis zum 25.02.2022 die „öffentliche Auslegung“ und parallel die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB) durchgeführt.

Im 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 25.10.2021 i.d.F. der Beschlussfassung des Stadtrats vom 22.11.2021. Grundzüge der Planung sind durch vorgenommene Planänderungen, Plankorrekturen und -ergänzungen nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich.

Der aktualisierte Bebauungsplan mit Datum vom 19.09.2022 konnte als Satzung beschlossen werden.

VIII.1 Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

Die Durchführung der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ wurde durch „Amtliche Bekanntmachung“ (Amtsblatt im „Main-Echo“ vom 08.01.2021) ortsüblich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 11.01. bis 19.02.2021 statt. Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, sich über Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanung für die Geltungsbereiche „Südlich Bismarckallee – West“ (Nr. 3/27), „Südlich Bismarckallee – Mitte“ (Nr. 3/28) und „Südlich Bismarckallee – Ost“ (Nr. 3/29) zu informieren, diese zu erörtern und sich bei Bedarf zur Planung zu äußern.

Aufgrund der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen wurden für die Unterrichtung der Bürgerschaft umfassend digitale Informations- und Beteiligungsformen eröffnet. So konnten die Planunterlagen über die homepage der Stadt Aschaffenburg online aufgerufen werden. Die Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen war sowohl per Brief als auch elektronisch (e-mail oder Nutzung des digitalen Beteiligungsportals) möglich. Gleichzeitig bestand aber auch die Möglichkeit, die Planunterlagen nach entsprechender Terminvereinbarung im Rathaus persönlich einzusehen und mit zuständigen Sachbearbeiterinnen oder Sachbearbeitern des Stadtplanungsamtes zu erörtern und zu diskutieren.

Die der Öffentlichkeit vorgestellten Planunterlagen umfassten insbesondere

- die Bebauungsplanvorentwürfe für die drei einzelnen Plangebiete und
- kurze textliche Begründungen zu den Bebauungsplanvorentwürfen

sowie ergänzende Unterlagen, die die Bebauungsplanung veranschaulichten oder die Verständlichkeit verbessern sollten:

- eine Grafik zum Verfahrensablauf einer Bebauungsplanaufstellung
- Luftbilder
- Abbildungen der bisher geltenden „übergeleiteten Baulinienpläne“
- ein Übersichtsplan mit Aufteilung und Abgrenzung der drei Plangebiete
- eine Gesamtübersicht der Planungsziele
- eine Kurzzusammenfassung wesentlicher textlicher Festsetzungen
- zwei Beispiele für Flächenversiegelung im Gebiet
- eine Zusammenstellung planungsrechtlicher Begriffe mit Kurzerklärung

Während der „Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ sind schriftliche Stellungnahmen von 211 Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Die meisten dieser Stellungnahmen benutzten eine (offenbar von Interessenvertretern gefertigte) Musterstellungnahme oder orientierten sich inhaltlich stark daran. Nur wenige der Stellungnahmen bezogen sich konkret auf das (eigene) Grundstück oder unterschieden zwischen den drei Plangebieten; in den meisten Stellungnahmen äußerten sich die Bürgerinnen und Bürger zu den Zielen und Zwecken der Bebauungsplanung am „Godelsberg“ insgesamt. Einige Bürgerinnen und Bürger reichten mehrere Schriftstücke ein und / oder ließen Stellungnahmen durch bevollmächtigte Rechtsanwaltskanzleien fertigen.

Stadt Aschaffenburg
Stadtplanungsamt
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg

Per Fax: 06021 330 684
Per E-Mail: stadtplanungsamt@aschaffenburg.de

Bürgerbeteiligung Bebauungsplan Godelsberg

- Ich unterstütze die im Stadtrat beschlossenen Planungsziele zur Erhaltung des Gebietscharakters am Godelsberg.
- Da die Ziele bereits einen Kompromiss darstellen, dürfen sie im weiteren Verfahren nicht weiter aufgeweicht werden.
- Das städtebauliche Ziel einer maßvollen Nachverdichtung ist im noch zu erstellenden Grünordnungsplan zu verbinden mit einem übergeordneten Klimaschutzkonzept, das insbesondere an das Gutachten zur Erhaltung der Frischluftschneise am Kührgraben anknüpft.
- Zur Absicherung der Planungsziele sind auch für den mittleren und oberen Teil des Plangebiets Veränderungssperren zu beschließen.

Unterschrift mit vollständigen Namen und Anschrift

Stadtplanungsamt
26. JAN. 2021

An die
Stadt Aschaffenburg
Stadtplanungsamt
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg

Absender:

per Fax 06021 - 330 684

Betreff: Bürgerbeteiligung Bebauungsplanziele Godelsberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich hiermit **gegen** die vorgestellten Planungsziele in der Fassung vom 20.10.2020 aussprechen.

Planungsziele, die rund die **Hälfte aller Bestandsbauten überplanen** schränken die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer zu deutlich ein und erlauben für jedes zweite Grundstück keinen gleichwertigen Neubau.

Die deutliche **Einschränkung der Nutzung** von Grundstücken reduziert den Wert der Grundstücke ganz erheblich. (GRZ, GFZ und Baulinien).

Planungsziele mit so niedriger Grundstücksausnutzung verhindern die Schaffung von neuem dringend **benötigtem Wohnraum**. (GRZ, GFZ und Baulinien).

Die Planungsziele sind **ungerecht**, weil sie ab sofort für sehr viele Eigentümer weniger Baumöglichkeiten bieten als ihre Nachbarn es vor wenigen Jahren hatten. (Angemessenheit).

Ich hätte es gut gefunden, wenn erst einmal mit groben Konzepten die Bürgerbefragung durchgeführt worden wäre, anstatt als Planungsziele fertig **druckreife detaillierte Pläne** zu beschließen. (Planungsprozess)

Der Komplex aus maximaler Gebäudegrundfläche, Grundstücksnutzung (GRZ, GFZ), nur 30% GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen (üblich ist 50%) und Baulinien bei 1/4 Grundstückstiefe lässt vielerorts **keine Tiefgaragen** zu.

Aschaffenburg, den

Abbildung Beispiele für zwei häufig verwendete, vorgefertigte „Musterstellungnahmen“

Die meisten der sich äussernden Bürgerinnen und Bürger sind Grundstückseigentümer oder Bewohner in einem der drei Bebauungsplangebiete. Auch aus benachbarten Gebieten beidseits der Ludwigsallee haben sich knapp 60 Personen schriftlich geäußert. Etwa ein weiteres Dutzend Stellungnahmen stammte von Bürgerinnen und Bürgern außerhalb des Godelsbergs oder seines unmittelbaren Umfelds.

Überschlägiges Meinungsbild aus den Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern:

In der Tendenz ergab sich insgesamt folgendes Meinungsbild:

Ca. 85% stimmten den Planungszielen bzw. den Bebauungsplan-Vorentwürfen zu oder votierten für eine weitere Verringerung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Ca. 13% lehnten die Bebauungsplan-Vorentwürfe ab und votierten für eine großzügigere Ausnutzbarkeit von Grundstücken.

Ca. 2 % äußerten eine neutrale, differenzierte oder widersprüchliche Meinung.

Würdigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war anzuerkennen, dass eine sehr deutliche Mehrheit der sich äussernden Bürgerinnen und Bürger die den Bebauungsplan-Vorentwürfen zugrunde gelegten Planungsziele als „Kompromiss“ unterstützte und einer eventuellen „Aufweichung“ dieser Ziele nicht zustimmte. Eine „maßvolle Nachverdichtung“ wurde dabei unter die Bedingung einer Grünordnungsplanung und eines Klimaschutzkonzepts gestellt. In der Summe wendete sich diese große Gruppe gegen eine bauliche Verdichtung am Godelsberg.

Auf der anderen Seite stand eine deutlich kleinere Zahl von Bürgerinnen und Bürgern, die mit den beschränkenden Vorgaben der Bebauungsplan-Vorentwürfe nicht einverstanden sind. Diese Bürgerinnen und Bürger hielten eine stärkere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für geboten und sinnvoll und verwiesen dabei auch auf bestehendes großzügigeres Baurecht. In vielen Fällen betrachteten sie stärker die Auswirkungen der Bauleitplanung für die Bebaubarkeit oder die Entwicklungsoptionen für das eigene Grundstück (z.B. betreffend die Bebaubarkeit der Grundstücke Bismarckallee 74, Yorckstraße 36, Kirchnerstraße 4, 3+5 oder Lug ins Land 5 + 7).

VIII.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (hier: Gemeinde Haibach und Markt Goldbach) wurde im Zeitraum vom 11.01. bis zum 19.02.2021 durchgeführt.

Unter anderem auf Anregung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im weiteren Verfahrensverlauf insbesondere folgende Änderungen oder Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf 03/29 und seine Begründung eingearbeitet:

- Verwendung einer aktuellen Katastergrundlage für den zeichnerischen Teil der Bebauungspläne
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten: „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) statt „Reines Wohngebiet“ (WR)
- Teilweise Änderung von „privater Grünfläche“ zu „Waldfläche“
- Festsetzung einer Erhaltungsbindung für drei große Bäume auf der Grünfläche an der Ecke Yorckstraße / Arndtstraße
- Einordnung von Straßenbäumen in der Yorckstraße
- Ergänzung einer Pflanzliste zu den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan
- Aufnahme von diversen Hinweisen in die Bebauungsplanentwürfe, z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser, zum Artenschutz und zum Schutz vor Verkehrslärm

VIII.3 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 25.10.2021 in der Fassung des Beschlusses des Stadtrats vom 22.11.2021 lag mit Begründungsentwurf vom 25.10.2021 incl. Umweltbericht im Zeitraum vom 17.01. bis 25.02.2022 während der Dienststunden im Rathaus auf dem Flur des Stadtplanungsamtes öffentlich aus. Es bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen nach entsprechender Terminvereinbarung im Rathaus persönlich einzusehen und mit einer sachverständigen Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes oder einem sachverständigen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zu erörtern und zu diskutieren.

Aufgrund der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen wurden für die öffentliche Auslegung zudem umfassend digitale Informations- und Beteiligungsformen eröffnet. So konnten die Planunterlagen über die homepage der Stadt Aschaffenburg online aufgerufen werden. Die Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen war sowohl per Brief als auch elektronisch (e-mail oder Nutzung des digitalen Beteiligungsportals) möglich.

Die öffentlich ausgelegten Planunterlagen umfassten insbesondere

- den Bebauungsplanentwurf,
- den Begründungsentwurf einschließlich Umweltbericht,
- vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen,
- den Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden.

Während der „öffentlichen Auslegung“ sind schriftliche Stellungnahmen von 144 Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Im Bericht der Verwaltung vom 19.09.2022 über das „Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)“ werden diese Stellungnahmen unter den laufenden Nummern B 1 bis B 144 behandelt, inhaltlich erörtert und abgewogen.

Acht Bürgerinnen und Bürger haben zwei unterschiedliche Stellungnahmen eingereicht, die jeweils unter eigener Kennnummer separat behandelt werden.

Die unter den Kennnummern B 1 bis B 106 behandelten Stellungnahmen sind aufgrund der Benutzung eines Vordrucks inhaltsgleich. Die Stellungnahmen unter den Kennnummern 107 und 108 weichen vom vorgedruckten Muster durch persönliche Ergänzungen ab.

Ebenfalls identisch sind die unter der Kennnummer B 109 bis B 125 behandelten Stellungnahmen, auch hier wurde jeweils ein (anderer) Vordruck verwendet. Die Stellungnahmen unter den Kennnummern 126 bis 144 wurden von den jeweiligen Einwendern ohne Verwendung eines Vordrucks verfasst.

130 der 144 Stellungnahmen beziehen sich nicht ausschließlich auf den vorliegenden Bebauungsplan 03/29 „Südlich Bismarckallee – Ost“, sondern auch auf die Bebauungspläne 03/27 „Südlich Bismarckallee – West“ und 03/28 „Südlich Bismarckallee – Mitte“. Eine Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan 03/29 „Südlich Bismarckallee – Ost“ und gleichzeitig auf den Bebauungsplan 03/28 „Südlich Bismarckallee – Mitte“.

Würdigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit in Kurzfassung:

- 133 Einwender brachten verschiedene Bedenken und Anregungen mit dem Ziel einer weiteren Reduzierung und Entdichtung der baulichen Ausnutzung im Plangebiet vor, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.
- 11 Einwender hingegen brachten verschiedene Bedenken und Anregungen mit dem Ziel einer großzügigeren Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet vor, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Sechs dieser Stellungnahmen beziehen sich dabei verstärkt auf die Auswirkungen der Bauleitplanung für die Bebaubarkeit oder die Entwicklungsoptionen für konkrete (eigene) Grundstücke im Plangebiet.

In den Grundzügen ähnelt das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit den Resultaten aus der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ (siehe unter VIII.1).

Wesentliche Fragen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurden (u.a.) auch in den (teils erneut) vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wieder aufgeworfen.

Im Ergebnis wird annähernd allen vorgetragenen Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft nicht gefolgt. Vereinzelte Anregungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung waren im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt.

Ein Änderungsbedarf für den öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf ergab sich aus den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht.

VIII.4 Ergebnis der (erneuten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der (erneuten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 04.01. bzw. 17.01.2022 bis zum 25.02.2022 wurden in insgesamt acht schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise werden im Bericht der Verwaltung vom 19.09.2022 über das „Ergebnis der (erneuten) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgeführt, behandelt und bei Vorliegen von Anregungen und Hinweisen erörtert und abgewogen.

Den Anregungen des Tiefbauamts der Stadt Aschaffenburg und der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Aschaffenburg wird teilweise gefolgt, die auf der Planzeichnung des Bebauungsplans stehenden Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz vor Verkehrslärm wurden inhaltlich ergänzt.

Grundzüge der Planung werden durch die geringfügig im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommenen Korrekturen und Ergänzungen nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

IX FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

<i>Verfahrensschritt</i>	<i>Datum / Zeitraum</i>
Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Südlich Bismarckallee-Ost" (Nr. 03/29)	07.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	18.10.2019 / 21.02.2020
Billigungsbeschluss und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	19.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	08.01.2021
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Vorentwurf mit Begründung vom 19.10.2020)	11.01.2021 bis 19.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden sowie der städtischen Ämter und Dienststellen	bis 19.02.2021
Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	28.06.2021
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss	22.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	07.01.2022
Durchführung der öffentlichen Auslegung (Planentwurf und Begründung vom 25.10./22.11.2021)	17.01.2022 bis 25.02.2022
Erneute Beteiligung der Behörden	bis 25.02.2022
Erneute Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	bis 25.02.2022
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	17.10.2022
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	17.10.2022
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	

Stadt Aschaffenburg



Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 3/29
(Entwurf)

„Südlich Bismarckallee-Ost“

(Bereich zwischen Bismarckallee, Fußweg Flurstück-Nr. 4347/2, entlang westliche Grenze des Flur-Stückes 4319 bis zum Fußweg Flurstück 4385/2 (südl. Grenze) Fußweg Flurstück 4386/4 (nördl. Grenze), Yorckstraße und Gneisenaustraße)



(Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/> 28.07.2021)

Verfasser:
Stadt Aschaffenburg
Stadtentwicklung / Umweltplanung

ANLAGE A

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	5
1.1	Gesetzlicher Rahmen und Anlass der Planung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.3	Städtebauliche Bestandsanalyse des Siedlungsgebiets am „Godelsberg“:.....	6
2	INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	7
3	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTRELEVANTER ZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHPLANUNGEN.....	9
4	BESTANDSANALYSE	13
4.1	Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand	13
4.1.1	<i>Boden</i>	<i>13</i>
4.1.2	<i>Klima/Luft.....</i>	<i>14</i>
4.1.3	<i>Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt</i>	<i>16</i>
4.1.4	<i>Landschaftsbild.....</i>	<i>18</i>
4.1.5	<i>Menschliche Gesundheit</i>	<i>18</i>
4.1.6	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>19</i>
4.1.7	<i>Wasser</i>	<i>19</i>
4.1.8	<i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes</i>	<i>19</i>
5	WIRKUNGSANALYSE UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
5.1	Schutzgutbezogen Auswirkungen bei Durchführung der Planung	21
5.1.1	<i>Boden</i>	<i>21</i>
5.1.2	<i>Klima/Luft.....</i>	<i>22</i>
5.1.3	<i>Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt</i>	<i>22</i>
5.1.4	<i>Landschaftsbild.....</i>	<i>22</i>
5.1.5	<i>Menschliche Gesundheit</i>	<i>22</i>
5.1.6	<i>Wasser</i>	<i>23</i>
5.2	Schutzgutbezogene Bewertung bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose)	26
5.3	Wechselwirkungen	26
5.4	Kumulation.....	27
6	AUSGLEICH ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	27
7	UMGANG MIT EMISSIONEN, ABFALL UND ABWASSER.....	27
8	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEEN, ENERGIEEINSPARUNG	27
9	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄß §1A BAUGB	28
9.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	28

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
9.3 Natura 2000 – Gebiete	28
9.4 Besonderer Artenschutz gemäß §§ 44, 45 BNatSchG	28
9.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	29
9.6 Hinweise zum Monitoring	29
10 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
10.1 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten	29
10.2 Verwendete wesentliche Unterlagen zur Beurteilung der Umweltauswirkungen	29
11 ALLGEMEINE VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	31
11.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	31
11.2 Beschreibung der Umwelt	31

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum (rot = Lage des Bebauungsplans 3/29).....	6
Abbildung 2: Bebauungsplan-Vorentwurf 3/29, Stand 19.10.2020.....	8
Abbildung 3: Auszug Karte „Regionale Grünzüge und Trenngrün“ des Regionalplans, Grünzug Gz4..	9
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.....	9
Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan, (rot= Geltungsbereich des Bebauungsplan 3/29).....	10
Abbildung 6: Auszug Karte Lage der Stadtbiotope.....	11
Abbildung 7: Auszug Karte Lage der Natura 2000 Gebiete (hellrot= FFH-Gebiete Röderbachtal und Krämersgrund, rot= Geltungsbereich des Bebauungsplans 3/29).....	11
Abbildung 8: Auszug Karte1 „Bestand“, Arten-und Biotopschutzprogramm (ABSP).....	12
Abbildung 9: Auszug Karte Lärm an Hauptverkehrsstraße (rot = Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3/29, Grün = Schallschutzeinrichtung, Braun/orange = Beurteilungsegel LDEN).....	11
Abbildung10: Übersichtsfoto.....	13
Abbildung 11: Detailaufnahme: Geltungsbereich.....	13
Abbildung 12: Auszug Karte Umweltatlas Bayern – Übersichtsbodenkarte.....	13
Abbildung 13 Auszug Luftgütekarte 2015.....	14
Abbildung 14: Auszug Klimafunktionskarte 2001.....	15
Abbildung 15: Areale mit abendlicher Überwärmung im Stadtgebiet von Aschaffenburg.....	16
Abbildung 16: Yorckstr. und Arndtstraße (Blick auf öffentliche Grünfläche).....	17

Abbildung 17: Lug ins Land, Waldrand (Blick nach Norden).....	17
Abbildung 18: Yorckstraße, Mittlerer Abschnitt (Blick in Richtung stadtauswärts).....	17
Abbildung 19: Auszug Karte Artenschutzkartierung (ASK).....	18
Abbildung 20: Kronwicken-Dickkopffalter.....	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswirkungenanalyse Planungsfall.....	20
Tabelle 2: Auswirkungenanalyse Planungsfall	24
Tabelle 3: Auswirkungen der Nullvariante.....	26
Tabelle 4: Ergebnistabelle.....	34

1 Einleitung

1.1 Gesetzlicher Rahmen und Anlass der Planung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung für Umweltbelange, gemäß § 1 Abs.6, Nr. 7 und §1a BauGB, durchzuführen. Die ermittelten Umweltbelange sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichtes werden aus den §§ 1, 1a und 2 BauGB sowie der Anlage 1 BauGB abgeleitet.

Für drei Teilgebiete am „Godelsberg“ zwischen Bismarckallee und Ludwigsallee hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg die Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen eingeleitet (Aufstellungsbeschluss vom 07.10.2019), und zwar für die Gebiete „Südlich Bismarckallee – West“ (Nr. 3/27), „Südlich Bismarckallee – Mitte“ (Nr. 3/28) und „Südlich Bismarckallee – Ost“ (Nr. 3/29).

Die Stadt Aschaffenburg beabsichtigt mit Aufstellung des Bebauungsplans (BP) „Südlich Bismarckallee - Ost (Nr. 3/29). die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes. Dabei soll für dieses Gebiet unter dem Primat des Gebietserhalts insbesondere die Möglichkeit einer Nachverdichtung geregelt und begrenzt werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der „Godelsberg“ ist eine 252m hohe bewaldete Erhebung im Osten Aschaffenburgs. An seinem Westhang erstrecken sich Wohngebiete, die bis an den Waldrand unterhalb des Aussichtspunkts „Teufelskanzel“ reichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03/29 „Südlich Bismarckallee – Ost betrifft den östlichen Siedlungsabschnitt der Godelsberg-Bebauung und umfasst die Flächen zwischen Bismarckallee, Fußweg Flurstück-Nr. 4347/2, entlang westliche Grenze des Flur-Stückes 4319 bis zum Fußweg Flurstück 4385/2 (südl. Grenze) Fußweg Flurstück 4386/4 (nördl. Grenze), Yorckstraße und Gneisenaustraße.

Die Entfernung zum Stadtzentrum Aschaffenburgs (Herstattturm) beträgt ca. 1800 m Luftlinie.

Das Bebauungsplangebiet 03/29 hat eine Flächengröße von. 12,9ha.



Abbildung 1: Lage im Raum (rot = Lage des Bebauungsplans 3/29)

(Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/> 28.07.2021)

1.3 Städtebauliche Bestandsanalyse des Siedlungsgebiets am „Godelsberg“:

Die städtebauliche Struktur der „Godelsberg“-Wohngebiete zwischen Bismarckallee und Ludwigsallee von der Ringstraße bis zum Waldrand ist wenig einheitlich - bei genauerer Betrachtung wird eine Verschiedenheit in der Baustruktur erkennbar: Die stadtnahen „Baublöcke“ im westlichen, unteren Siedlungsteil sind vergleichsweise dicht und insbesondere entlang der Bismarckallee auch hoch bebaut. Es herrscht überwiegend die offene Bauweise vor, mit relativ intensiver Nutzung der Grundstücke. In östlicher Richtung den Hang hinauf wird die Bebauung zunehmend lockerer und großzügiger. Die bauliche Höhenentwicklung nimmt, zumindest für den etwas älteren Gebäudebestand, in vielen Fällen ab.

Die stadtnahen Bereiche, insbesondere entlang der Bismarck- und der Ludwigsallee, sind noch vereinzelt mit Gebäuden aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit bebaut. Die Häuser der 50er Jahre sind vergleichsweise niedrig und zurückhaltend in ihrem gestalterischen Ausdruck. Während bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts überwiegend geneigte Dächer errichtet wurden, hat sich seit gut 10 Jahren das Flachdach als die bevorzugte Dachform durchgesetzt.

Mit der gegenwärtigen Vorliebe für das „Staffelgeschoss“ mit Flachdach geht eine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse einher, dafür erreicht diese Bauweise eine geringere Gesamthöhe als großflächige Gebäude mit hochaufragenden Steildächern und entsprechenden Firsthöhen. Die Baustruktur ist bestimmend für die Erscheinung der Frei- und Grünflächen. In den dichter bebauten innenstadtnahen Lagen sind nur noch vereinzelt markante Bäume vorhanden. Mit abnehmender Baudichte sind hauptsächlich die rückwärtigen Lagen der Grundstücke stärker mit „Großgrün“ durchsetzt. Häufig handelt es sich auch um Nadelgehölze. Trotzdem macht das Gebiet einen gut durchgrünten Eindruck, auch Büsche und Sträucher erreichen Höhen von drei bis vier Metern und sind vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar.

Die Verkehrssituation gestaltet sich differenziert: Bismarckallee und Ludwigsallee sowie in eingeschränkter Form die Yorckstraße sind Wohnsammelstraßen und übernehmen auch stadtteilverbindende Funktion. Die Ludwigsallee genießt zudem eine große Bedeutung als Hauptzufahrtsstraße zum Klinikum. Alle anderen Straßen sind reine Wohnstraßen für die Anlieger und dienen der Erschließung der Grundstücke.

2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Grundlegende Ziele der Bauleitplanung am Godelsberg sind: Wohnnutzung, Orientierung am baulichen Bestand, Festsetzung von Baufenstern zur Regelung der Bautiefe und zum Erhalt einer Vorgartenzone, offene Bauweise bei Einhaltung von Abstandsflächen und die Sicherung von innenliegenden Grünflächen und von „Großgrün“.

Von Westen nach Osten soll die bauliche Dichte in kleinen Schritten abnehmen; die geringste Dichte wird für den Baublock am Siedlungsrand östlich von Kirchnerstraße und Lug ins Land angestrebt.

Diese Abstufungen und Unterscheidungen ergeben sich aus den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, und zwar hauptsächlich bezüglich der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Grundfläche eines Gebäudes und der Begrenzung der Wohnungsanzahl.

Folgende wesentliche Festsetzungen (stichwortartig) dienen der Erreichung der formulierten Ziele:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,4
- Begrenzung der Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf höchstens 30%
- Geschossflächenzahl von 0,7 bis 0,8

- Offene Bauweise
- Dächer mit Dachneigung von 0 – 50° (Ausnahme für Mansarddächer)
- Festlegung einer Obergrenze der zulässigen Wohnungszahl, und zwar gebäudebezogen (von 3 bis 6 Wohnungen) und grundstücksbezogen (max. 1 Wohnung je 150 m², 250 m² bis 500m² Grundstücksfläche)
- Festsetzung der grundstücksbezogene Bautiefe auf etwa 3/5 der jeweiligen Grundstückstiefe (unter Vermeidung uneinheitlicher, gezackter und versetzter Baufenster insbesondere für Siedlungsabschnitte mit sehr uneinheitlichen Grundstückstiefen)
- Mindesttiefe der Baufenster: zwischen 14 und 33,5m je nach Baublock
- Zulässigkeit von Tiefgaragen sowie oberirdischer Garagen oder Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen,
- Erhaltung von vorhandenen standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50cm auf nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der „Vorgärten“
- Gebot zur Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes je voller 200m² Grundstücksfläche bei Neubauvorhaben (die Erhaltung bestehender Bäume wird angerechnet)
- Freihalten und gärtnerische Gestaltung von Vorgärten auf mindestens 40% ihrer Breite und Fläche als unversiegelte Grünfläche (keine Versiegelung oder Bekiesung)
- Extensive oder intensive Begrünung der Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad ab einer Größe von 10 m²; Absehen von der Dachbegrünung, wenn Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Auf Verkehrs- und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser kann in der bestehenden städtischen Kanalisation gesammelt und der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt werden.

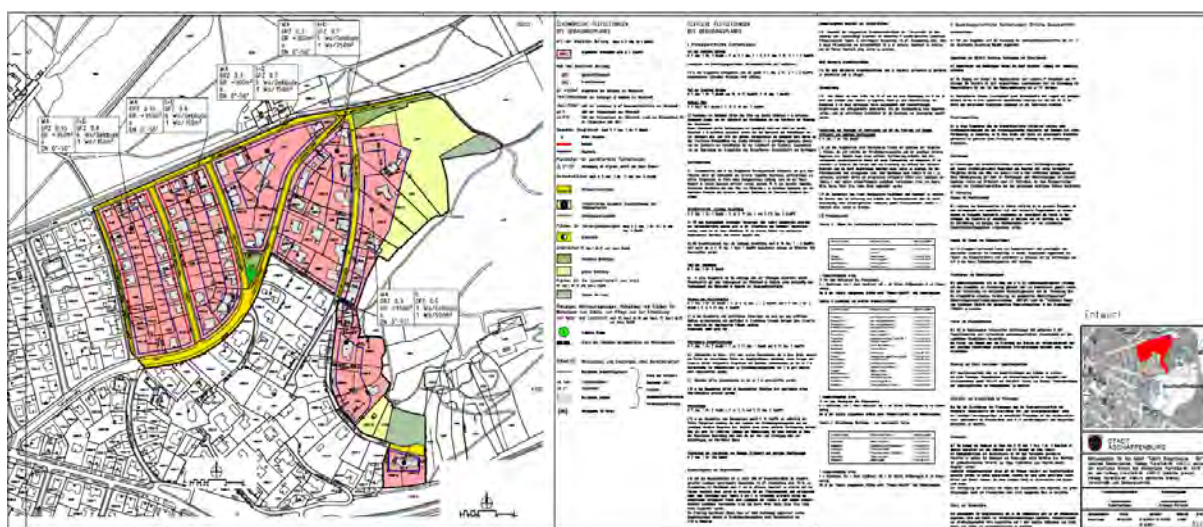


Abbildung 2: Bebauungsplan-Vorentwurf 3/29 Stand 25.10.2021,
(Quelle: Stadt Aschaffenburg Stadtplanungsamt)

3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus übergeordneten Fachplanungen

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall-, Boden- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

Der rechtskräftige **Regionalplan** (2011) zeigt auf der Nord- und Ostseite des Plangebietes einen Regionalen Grünzug (Gz4), der nicht bebaut werden soll. Er liegt außerhalb des Baugebietes.

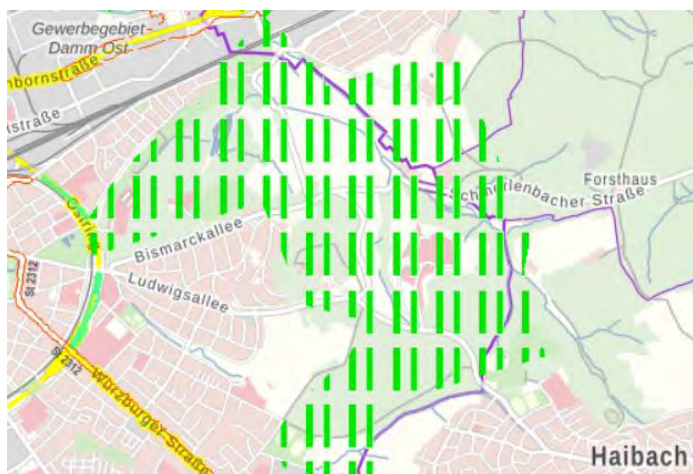


Abbildung 3: Auszug Karte „Regionale Grünzüge und Trenngrün“ des Regionalplans, Grünzug Gz4
(Quelle : <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/> Karte Regionale Grünzüge und Trenngrün, 2021)

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** (FNP 2030) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan,
(rot=Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3/29)
(Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, 2021)

Auch die Darstellung im **Landschaftsplan** (LP, 2008) zeigt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“.

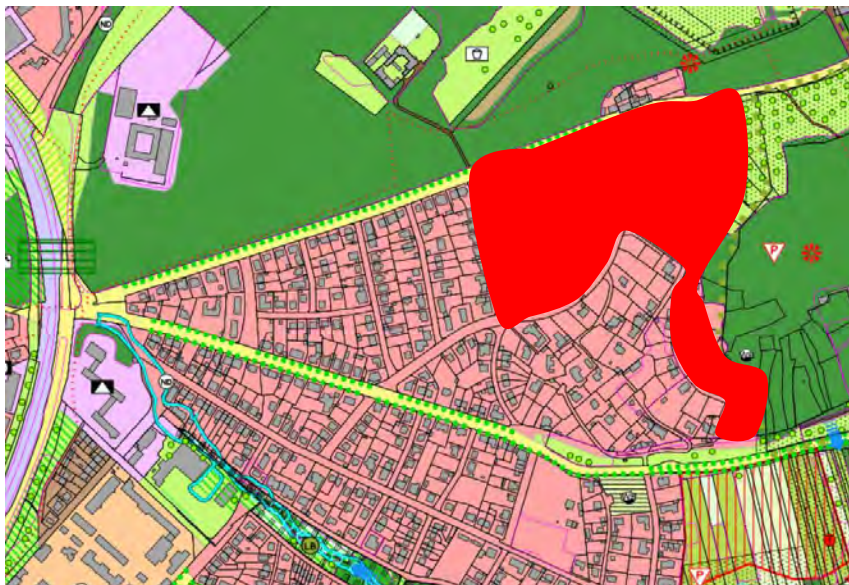


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan, (rot= Geltungsbereich des Bebauungsplan 3/27Bebauungsplan 3/28)

(Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, 2021)

Das Plangebiet unterliegt keinerlei naturschutzrechtlichen Restriktionen. Das Gebiet ist weder Teil eines flächenbezogenen Schutzgebietes (z. B. Natura 2000-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet), noch sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotop vorhanden.

Im Norden und Osten grenzen die **Stadtbiotope** AB 1165-001 „Fasanerie“ und AB 1167-001 „Godelsberg“ an. Sie sind stark frequentierte und fußläufig erreichbare Naherholungsgebiete. Weiter östlich schließen die **Flora-Fauna Habitate** „Extensivwiesen und Bläuling“ 6021-371-04 Röderbach und 6021-371-05 Krämersgrund an.

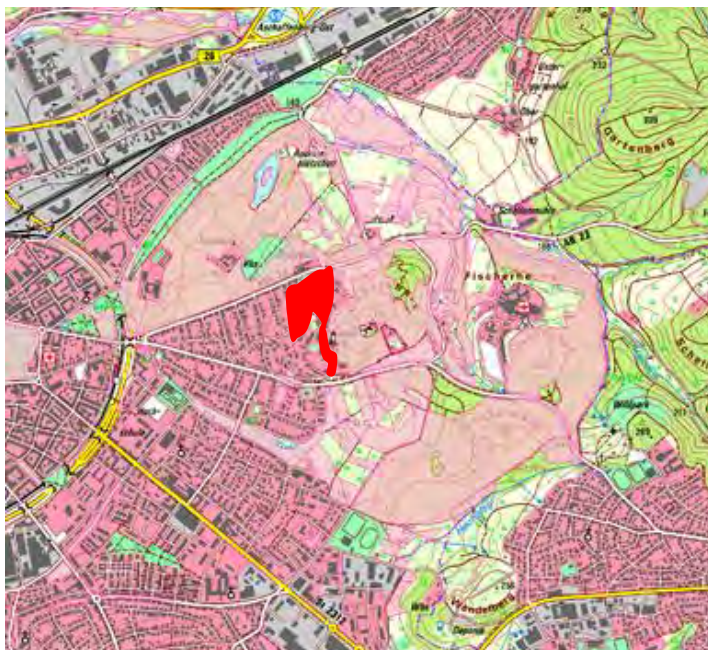


Abbildung 6: Auszug Karte Lage der Stadtbiotope “ (hellrot =Stadtbiotope, rot=Geltungsbereich Bebauungsplan3/29Bebauungsplan 3/27Bebauungsplan3/28)
(Quelle: Fis Natur Online, <https://www.lfu.bayern.de/> 29.07.2021)

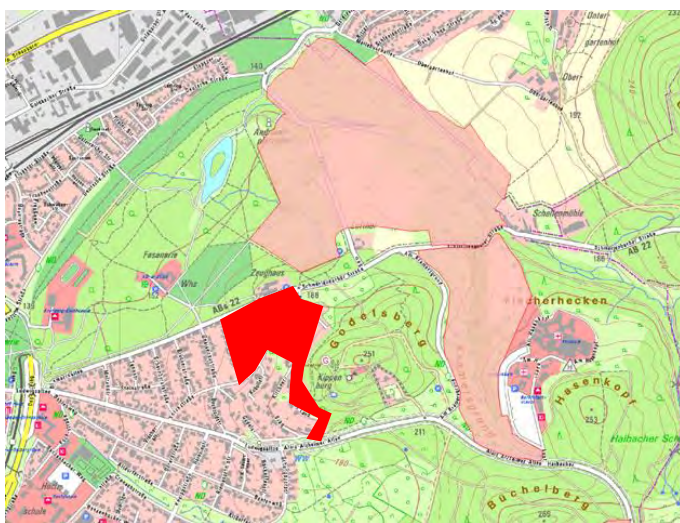


Abbildung 7 Auszug Karte Lage der Natura 2000 Gebiete (hellrot= FFH-Gebiete Röderbachtal und Krämersgrund, rot= Geltungsbereich des Bebauungsplans 3/29)
(Quelle: Fis Natur Online, <https://www.lfu.bayern.de/> 29.07.2021)

Im **Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP** (Art. 19 f BayNatSchG), Karte Bestand, ist das Plangebiet als „struktureiche Wohnbebauung“ dargestellt.



Abbildung 8: Auszug Karte 1 „Bestand“ Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
(Quelle Stadt Aschaffenburg, ABSP von 1998)

Die Bewertung der **Lärmimmissionen** erfolgte auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Karte Lärm an Hauptverkehrsstraßen weist für das Plangebiet keine verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen aus.

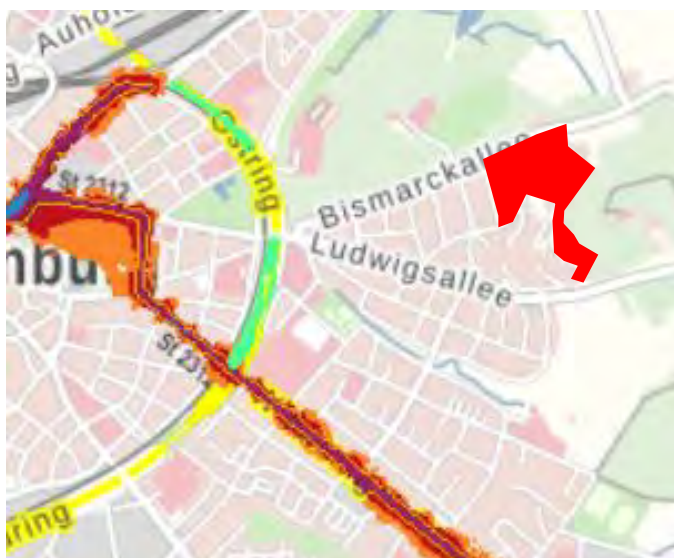


Abbildung 9: Auszug Karte Lärm an Hauptverkehrsstraße (rot = Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3/29, Grün = Schallschutteinrichtung, Braun/orange = Beurteilungsebene LDEN)
(Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/> 28.07.2021)

4 Bestandsanalyse

4.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand

Die heutige Bebauung sowie die Durchgrünung / Vegetation wurden über eine Luftbildauswertung ermittelt und stellen die Grundlage der Bestandsanalyse dar. Auf dieser Basis werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Wechselwirkungen zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Diversität dargelegt.



Abbildung 10: Übersichtsfoto



Abbildung 11: Detailaufnahme: Geltungsbereich

(Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/> 29.07.2021)

4.1.1 Boden

Im Geltungsbereich werden nichtbindige, mitteldichte bis dicht gelagerte Lockergesteine als geologisches Ausgangsmaterial angegeben. Der ursprüngliche Bodentyp ist aufgrund der Bebauung massiv überformt und entsprechend verändert.



- 22d Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet
Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm
(Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke
- 22e Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-
Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (kiesführendem)
Sand bis Lehmsand (Terrassenablagerung), gering
verbreitet mit Flugsanddecke
- 997b Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten
Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %;
bodenkundlich nicht differenziert

Abbildung 12: Auszug Karte Umweltatlas Bayern - Übersichtsbodenkarte (rot=Geltungsbereich der Bebauungspläne 3/27+28+29)

(Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/>, 28.07.2021)

Die Bodenfunktionskarte des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) kennzeichnet den Geltungsbereich als besiedelte Fläche mit baulich überprägten Bodenformen und einem mittlerem Versiegelungsgrad von 30 bis 70%. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigung/Stoffeintrag gering. Eine potenzielle Bodenbelastung ist aufgrund der Wohnungsnutzungen unwahrscheinlich.

Eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist nicht gegeben.

Altablagerungen und -standort sind nicht bekannt oder zu erwarten.

Eine Untersuchung zur Kampfmittelbelastung des Plangebietes liegt nicht vor; aufgrund der intensiven Bebauung ist dies nicht zu erwarten.

4.1.2 Klima/Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone mit warmen, mäßig trockenen Klima. Es herrschen überwiegend Winde aus westlichen Richtungen vor.

Gegenüber 2002 und 2008/09 ist für das Plangebiet eine geringe Verbesserung der Luftqualität festzustellen. Die *lufthygienische* Belastung (2015) hat sich trotz düngender Immissionen des motorisierten Individualverkehrs und weniger Frischluftzeiger für das Plangebiet nur geringfügig im Bereich nördlich der Yorckstraße verbessert. Im Bereich südlich der Yorckstraße ist eine nach wie vor „mäßige Luftgüte (3)“ festzustellen.

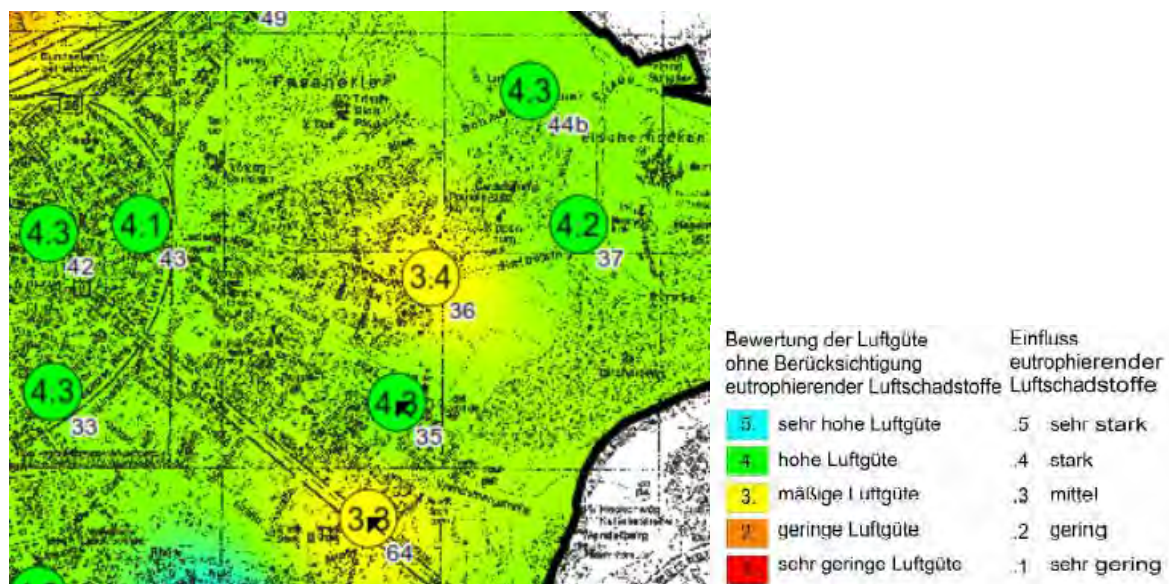


Abbildung 13: Auszug Luftgütekarte 2015

(Quelle: Flechtenkartierung Aschaffenburg 2015, Bewertung der lufthygienischen Situation und Bioindikation des Klimawandels, Büro Fraxinus GbR)

Im Klimagutachten hat das Siedlungsgebiet am Godelsberg weder als „Kaltluftproduzent“, noch als „Frischlufthproduzent“ oder als „Luftleitbahn“ eine hohe Bedeutung für die Stadt

Aschaffenburg. Die Waldflächen der Fasanerie und des Godelsbergs oder auch der Baumbestand des unteren Kühruhgrabens werden als Frischluftproduzenten von lokaler Bedeutung identifiziert – diese Flächen werden durch die Bebauungspläne am Godelsberg nicht beeinträchtigt. Zwar haben bestehende Grünflächen innerhalb der Baugebiete durchaus eine Bedeutung, diese bleibt aber räumlich untergeordnet, ihre ausgleichende Wirkung ist auf wenige Meter beschränkt. In erster Linie sorgen diese Grünflächen für ein angenehmeres Bestandsklima auf dem Standort selbst.

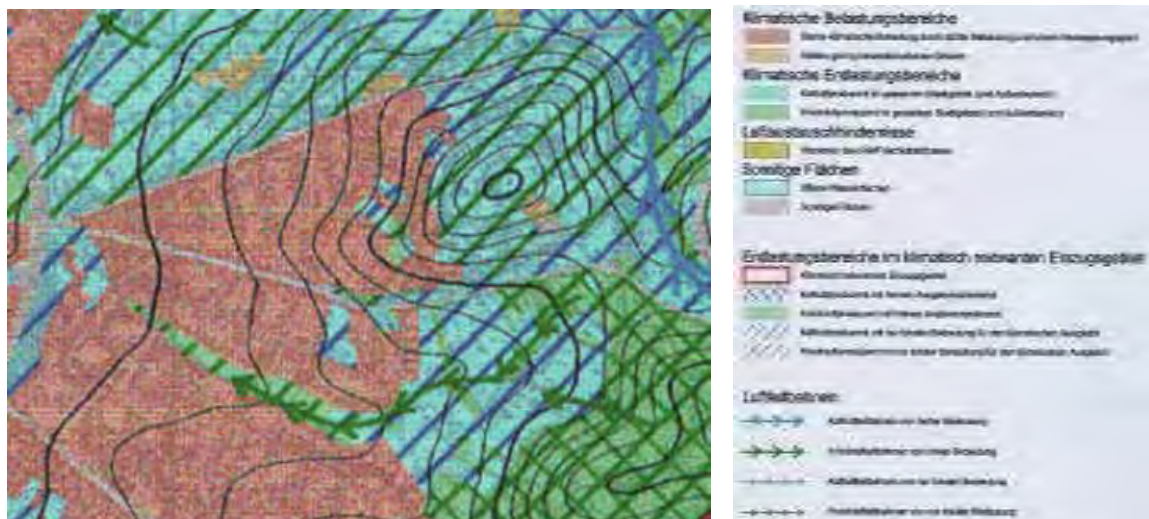


Abbildung 14: Auszug Klimafunktionskarte 2001
Starke klimatische Belastung durch dichte Bebauung und Versiegelung
(Quelle: Stadt Aschaffenburg Stadtplanungsamt 2001)

Die Erkenntnisse aus dem Gutachten des DWD zur Simulation der Temperaturverhältnisse und der nächtlichen Kaltluft sind für das Siedlungsgebiet am Godelsberg ähnlich: Das bebaute Siedlungsgebiet selbst weist im Vergleich zum unbebauten Außenbereich eine abendliche Überwärmung auf, die lockerer bebauten Abschnitte im Osten etwas weniger, die dichter bebauten Abschnitte im Westen etwas mehr. Dem Godelsberg nächstliegende Kaltluftentstehungsgebiete sind der „Krämersgrund“ und das „Röderbachtal“. Der Kühruhgraben und das Röderbachtal sind als Kaltluftentstehungsgebiete und auch als Frischluftproduzenten oder -leitbahnen unbedeutend und bleibt für die vorliegenden Bebauungsplangebiete ohne klimatische Relevanz.

Der östlichen Geltungsbereich- Bereich Kirchnerstraße / Lug ins Land- grenzt unmittelbar an den Waldrand des Godelberges an. Hier hat die lokale nächtliche Frisch- und Kaltluft des Godelsberges die größte Auswirkung auf die abendliche Überwärmung. Die Auswirkung der nächtlichen Abkühlung verringern sich aufgrund der zunehmenden Bebauung im westlichen Geltungsbereich (Gneisenaustaße).

Deutscher Wetterdienst – Simulation der Temperaturverhältnisse und der nächtlichen Kaltluft in Aschaffenburg

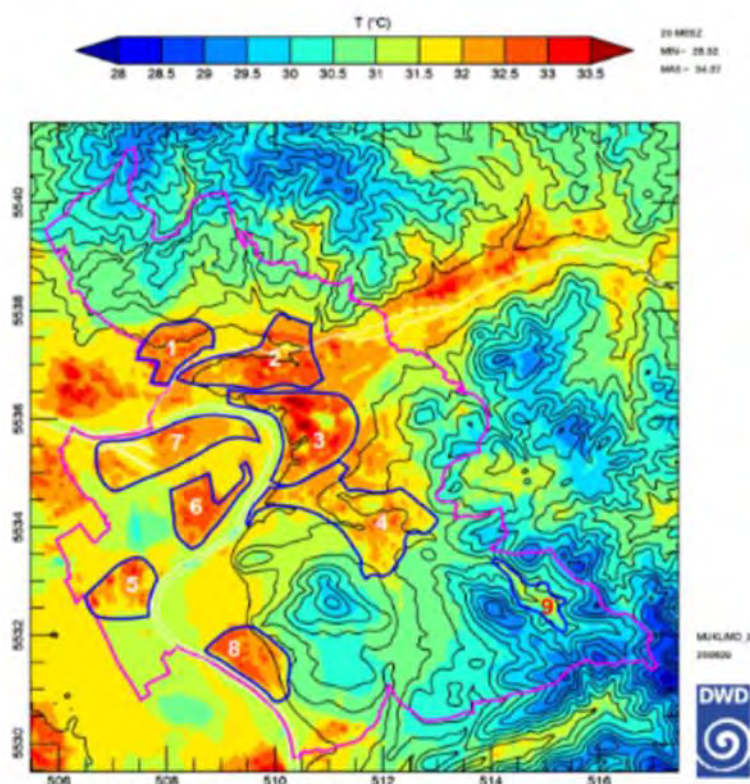


Abbildung 3.2: Areale mit abendlicher Überwärmung (blaue Linien) im Stadtgebiet von Aschaffenburg (magenta-farbene Linie). Die Farbkonturflächen illustrieren die Lufttemperatur der Referenzsimulation um 20:00 MESZ in 5 m über Grund. Schwarze Konturlinien repräsentieren die Geländehöhe in 25 m Höhenintervallen. Die dünnen weißen Linien zeigen den Verlauf des Mains und der Aschaff.

Abbildung 15: Areale mit abendlicher Überwärmung im Stadtgebiet

(Quelle: Schlussbericht Stadtklimaanalyse Deutscher Wetterdienst, Zentrales Klimabüro Offenbach von 05.03.2021)

4.1.3 Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die natürliche Vegetation ist durch den menschlichen Einfluss weitgehend verschwunden.

Innerhalb des locker bebauten Wohngebietes finden sich teilweise größere siedlungsprägende Biotopstrukturen (Rasenflächen, einheimische Sträucher, Gehölzgruppen, Bäume, strukturarme Vorgärten etc.). Zum überwiegend Teil handelt es sich um gärtnerisch gestaltete Freiflächen im rückwärtigen Bereich von Baugrundstücken mit altem Baumbestand. Im Bereich Kirchnerstraße und Lug ins Land gehen die gestalteten Gartenanlagen mit Großgrün nahtlos in die Waldstruktur des Godelsbergs über.

Entlang der Ludwigsallee prägt eine zweiseitige Allee das Straßenbild. Zwischen Arndt- und Yorckstraße befindet sich eine kleine dreieckige, gepflegte Grünfläche mit Großgrün und parkähnlichen Charakter. Naturnahe Strukturen sind im Plangebiet nicht vorzufinden.



Abbildung 16: Yorckstr. und Arndtstraße (Blick auf öffentliche Grünfläche)
(Quelle: Stadtplanungsamt 2021)



Abbildung 17:
Lug ins Land Waldrand
(Blick nach Norden)
(Quelle: Stadtplanungsamt 2021)



Abbildung 18:
Yorckstraße Mittlerer, Abschnitt
(Blick in Richtung stadtauswärts)
(Quelle: Stadtplanungsamt 2021)

Dementsprechend ist überwiegend von einem Vorkommen siedlungsorientierter und störungstoleranter und vereinzelt von geschützten Tierarten auszugehen. In diesem kleinräumigen, miteinander verzahnten Gehölz- und Sträucherstrukturen kommen anspruchslose Vogelarten (ubiquitäre Vogelarten) vor. Im Übergangsbereich zum Waldrand und der Streuobstwiese entlang der Bismarckallee können geschützte Vogelarten des Streuobstbestandes, z. B. der Grünspecht vorkommen. Aufgrund der Nähe zur Parkanlage Fasanerie und des Waldrandes zum Godelsberg stellt der Geltungsbereich ein potenzielles Transit- und Jagdhabitat für Fledermäuse dar.

Potenziell können je nach Gehölz- und Straucharten mobile Tierarten wie Insekten und Tagfalter vorkommen.

In der Artenschutzkartierung (ASK 06021) von 2013 zeigt der Punkt 60210363 die Kartierung eines Kronwicken-Dickkopffalters (*Erynnis tages*) und am Punkt 6021407 eine nicht näher bestimmte Fledermausart. Der Kronwicken-Dickkopffalter ist noch weit verbreitet, wird auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland als gefährdete Tierart geführt.

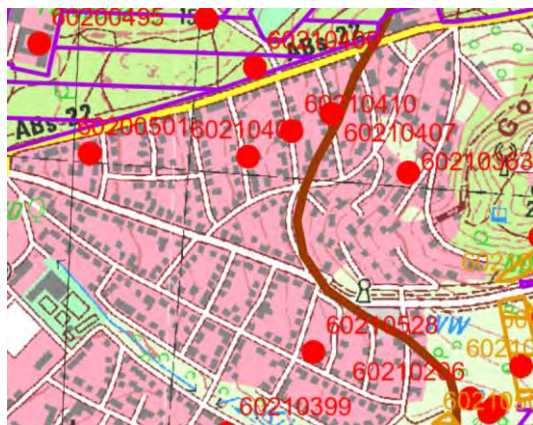


Abbildung 19: Auszug Karte Artenschutzkartierung Abbildung 20: Kronwicken-Dickkopffalter

(ASK) 6021 Punktnachweis 60210363;

(Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt 2021)

(Quelle: <https://www.deutschlands-natur.de/tierarten/tagfalter/kronwicken-dickkopffalter/> vom 17.08.2021)

Der Geltungsbereich weist insgesamt nur eine geringe Biodiversität auf.

4.1.4 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird teilweise von mehrgeschossigen Wohngebäuden (Stadt villen) sowie im östlichen Bereich überwiegend von eingeschossigen Villen geprägt. Dieser locker bebaute Geltungsbereich zeichnet sich durch eine deutliche Durchgrünung mit zahlreichen Bäumen, Sträuchern sowie gärtnerisch gestalteten Flächen aus.

Die Verkehrsfläche „Bismarckallee“ bildet an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze den Abschluss zur Parkanlage Fasanerie. Der westliche Bereich des Plangebietes geht nahtlos in angrenzende Wohngebiete, östlich grenzt der Waldrand des Godelsberges und ein Streuobstbestand an.

4.1.5 Menschliche Gesundheit

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet um ein locker bebautes Wohngebiet. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind potenzielle Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit an den Wohnstandorten nur im geringen Maße relevant. Relevante Beeinträchtigung stellen der Verkehrslärm der Bismarckallee und der Ludwigsallee aufgrund der überörtlichen Verbindungsfunktion und der Zufahrt zum Klinikum Aschaffenburg dar.

Das Planungsgebiet selbst bietet keine für die Erholung unter freiem Himmel relevante, öffentlich nutzbare Strukturen. Auf der nördlichen gegenüberliegenden Seite bietet die Parkanlage Fasanerie Möglichkeiten für Spaziergänge und landschaftsbezogene Erholung.

Eine öffentliche Freifläche ist im Plangebiet nur untergeordnet am südlichen Ende zwischen Arndtstraße und Yorckstraße vorhanden; diese kleinräumige Grünfläche ist jedoch von geringer Bedeutung.

4.1.6 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale bekannt.

4.1.7 Wasser

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und vollständig an die Kanalisation angeschlossen. Ein Trennsystem für Abwasser und Niederschlagswasser liegt hinsichtlich des über Jahrzehnte gewachsenen Baugebietes nicht vor.

Der Grundwasserhaushalt (Grundwasserflurabstand, -neubildung) ist deshalb stark überformt. Grundwasserneubildung findet im reduzierten Maße ausschließlich auf den gärtnerisch gestalteten Bereichen statt.

4.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Über die grundsätzlich und immer bestehenden bzw. beschriebenen Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten oder nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen erkennbar.

Tabelle 1: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Bestandsbewertung
Boden	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> Überwiegend bebaute Bereiche mit stark eingeschränkten oder fehlenden Bodenfunktionen Die Bodenfunktionskarte des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) kennzeichnet den Geltungsbereich als besiedelte Fläche mit baulich überprägten Bodenformen und einem mittlerem Versiegelungsgrad von 30 bis 70%. <u>Vorbelastung:</u> Im Bereich der bebauten Bereiche (Wohnbebauung und Erschließungsstraßen) sind die Böden weitgehend überformt bzw. überbaut.
Klima, Luft	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> locket bebauter Bereich mit Ausgleichsfunktionen für das Mikroklima, Nördlich und östlich angrenzende Frischluftentstehungsflächen (Parkanlage Fasanerie, Waldbereich Godelsberg) <u>Vorbelastung:</u> Lockere Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung der Grundstücke mittlere bis gering lufthygienische Belastung. Geringe Verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen an der Ludwigs- und Bismarckallee
Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> Überwiegend Bereiche mit nur mäßiger Bedeutung als Lebensraum (bebaute bzw. versiegelte Flächen, intensiv gepflegte Freiflächen und Gartenbereiche). größere Baum – und Gehölzbestände auf den Grundstücken Gehölz- und Biotopstrukturen von mittlerer bis geringer Bedeutung für eingeschränktes floristisches und faunistisches Artenspektrum mit häufigen und störungstoleranten Arten. Derzeit keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders planungsrelevanter bzw. geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse) bekannt, potenzielles Transit- und Jagdhabitat für Fledermäuse Vorkommen von Tagfalter möglich (Kronwicken-Dickkopffalter) <u>Vorbelastung:</u> Einschränkte Habitatstrukturen im Geltungsbereich aufgrund der überwiegenden nichteinheimischen Gehölze und Wohnbebauung; nur für Gehölz- und Gebüschbrüter
Landschaftsbild	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> Überwiegend lockere Wohnbebauung und teilweise mit altem nicht einheimischen Baum- und Gehölzbestand (Großgrün) <u>Vorbelastung:</u> Siedlungsbedingte Beeinflussung des Erscheinungsbildes durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen.
Menschliche Gesundheit	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> Wohnnutzung mit privat genutzten Freiflächen, Hausgärten Nördlich angrenzende Parkanlage „Fasanerie“

	Vorbelastung: Geringe Lärm- bzw. Schadstoff-Emissionen durch Kfz-Verkehre der Bismarckallee, mittlere bis geringe lufthygienische Belastung.
Kultur- und Sachgüter	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> Keine Kultur- und Sachgüter bekannt
	<u>Vorbelastung:</u> Keine
Wasser	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> Bebaute und versiegelte Flächen ohne wesentliche Bedeutung für die Grundwasserneubildung, geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag
	<u>Vorbelastung:</u> Beeinträchtigung des Gebietswasserhaushaltes durch Bebauung und Anschluss der Flächen an die Kanalisation Grundwasserhaushalt stark überformt, Grundwasserneubildung auf gärtnerische Flächen reduziert

5 Wirkungsanalyse Umweltauswirkungen

5.1 Schutzgutbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Im folgenden Kapitel werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die verschiedenen Schutzgüter ermittelt und ihre Erheblichkeit festgestellt. Die Wirkungsanalyse enthält eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – in diesem Fall die umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Den Ausgangszustand für die Wirkungsanalyse stellt die in der Bestandsbewertung beschriebene Situation der Schutzgüter dar, wobei die vorhandene Bebauung und die damit verbundenen Vorbelastungen Berücksichtigung finden.

Den jeweiligen Auswirkungen werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Eingriffe in das jeweilige Schutzgut gegenübergestellt. Diese Maßnahmen können einen wesentlichen Beitrag zur Unerheblichkeit der Umweltauswirkungen leisten.

5.1.1 Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht eine geringe zusätzliche bauliche Ausnutzung, die mit einer Bodenversiegelung bzw. Befestigung und zumindest teilweisen Verlust von Bodenfunktionen einhergehen könnte. Die Auswirkungen sind teilweise lokal erheblich, finden jedoch auf einer begrenzten Fläche statt.

Auch handelt es sich um Innenflächen von bebauten Grundstücken, in dem die natürlichen Bodenfunktionen ohnehin nur eine untergeordnete Bedeutung haben.

5.1.2 *Klima/Luft*

Die lokalklimatische Situation wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Die geringfügige Zunahme versiegelter Flächen hat auf die lokalklimatische Situation angesichts der bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen. Die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches, die sich – wenn auch in geringem Umfang – positiv auf Mikroklima auswirken können, werden größtenteils gesichert.

5.1.3 *Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt*

Teilweise ermöglicht der Bebauungsplan Baufenster, die zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen und Biotopen führen können. Überwiegend betroffen sind Strukturen mäßiger bis mittlerer Bedeutung bzw. Empfindlichkeit (Rasenflächen, einzelne Bäume sowie Gebüsche). Die Auswirkungen sind grundstückbezogen nicht unerheblich, finden aber insgesamt auf einer begrenzten Fläche statt. Die höhere bauliche Ausnutzung innerhalb des WA betrifft nahezu ausschließlich gärtnerisch gepflegte Vegetationsflächen.

Außerhalb der Baufenster werden Biotopstrukturen zusätzlich auf privaten Grünflächen durch Festsetzung gesichert. Die Festsetzung als nicht überbaubare, zum Teil zu bepflanzende Fläche ermöglicht den Erhalt, die Pflege, und die Entwicklung gärtnerischer Strukturen.

5.1.4 *Landschaftsbild*

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur Folge. Die potenziellen Baufenstererweiterungen können durch die Festsetzung von Grünflächen sowie durch intensive Begrünung der Flachdächer alternativ Solaranlagen bei Neubaumaßnahmen teilweise kompensiert werden. An den östlichen Randbereichen wie Bismarckallee und Lug ins Land sind öffentliche und private Grünflächen sowie Wald zum Erhalt der Biotopstrukturen und des Landschaftsbildes festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

5.1.5 *Menschliche Gesundheit*

Mit dem Bebauungsplan wird keine Nutzungsänderung verfolgt, die zwangsläufig mit einer Zunahme von Immissionen aus dem Verkehr einhergeht. Demnach sind mit den Festsetzungen der Bauleitplanung keine relevanten Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit an den Wohnstandorten über den Ist-Zustand hinaus verbunden.

Für die private Erholung werden im Aufstellungsverfahren die Grünflächen und „Großgrün“ vor zusätzlicher Bebauung durch Festsetzung der unbebauten Grünfläche sowie „grüne“ Vorgartenbereiche gesichert.

5.1.6 Wasser

Die Funktionen des Wasserhaushaltes werden durch den Bebauungsplan gegenüber dem aktuellen Zustand nicht wesentlich verändert. Die teilweise Zunahme der Baufenster hat auf das Grundwasserregime angesichts der bestehenden Vorbelastungen geringe Auswirkungen.

Tabelle 2: Auswirkungsanalyse Planungsfall

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Vermeidung und - minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
Boden	Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes durch Bebauung und Versiegelung von Grünflächen und Vorgärten	Wasserdurchlässige Bauweise bei Stellplätzen	unerheblich
Klima/Luft	Verlust gärtnerischer Grünflächen ohne klimatische Ausgleichswirkungen durch teilweise höhere bauliche Ausnutzung im WA	- Festsetzung von größeren privaten Grünflächen im Übergang zum Außenbereich - Festsetzungen zur Sicherung der innenliegenden Grünflächen - Festsetzungen zur Flächengröße /Gestaltung der Vorgärten - Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer	unerheblich
Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität	- Verlust von Biotopstrukturen der innenliegenden Grünflächen (kleinflächiger gärtnerisch gepflegter Flächen und Großgrün) - Potenzieller Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätte von störungsunempfindlichen Vogelarten	- Festsetzung von größeren privaten Grünflächen im Übergang zum Außenbereich - Festsetzungen zur Sicherung der innenliegenden Grünflächen - Festsetzungen zur Erhaltung von standortgerechten Bäumen und Ersatzpflanzungen bei Verkehrssicherungspflicht - Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle	gering erheblich
Landschaftsbild	Geringfügiger Verlust von gebietsprägenden Bäumen	Festsetzung von größeren privaten Grünflächen im Übergang zum Außenbereich	unerheblich

		• Festsetzungen zur Erhaltung von standortgerechten Bäumen und Ersatzpflanzungen bei Verkehrssicherungspflicht • Bei Neubauvorhaben Neupflanzung eines standortgerechten Bäume je voller 200m² Grundstücksfläche	
Menschliche Gesundheit	• Geringe Beeinträchtigung durch Verkehrsemissionen • Verlust von innenliegenden Grünflächen	• Festsetzungen zur Sicherung der innenliegenden Grünflächen • Festsetzungen zur Flächengröße /Gestaltung der Vorgärten • Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer	• unerheblich
Wasser	• Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) durch zusätzliche Bebauung und Befestigung von bisher unversiegelten Flächen	• Wasserdurchlässige Bauweise bei Stellplätzen • Lokale Versickerung von Niederschlagswasser	• Gering erheblich
Kultur- und Sachgüter			

5.2 Schutzgutbezogene Bewertung bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose)

Aus der Bestandsanalyse geht hervor, dass das Planungsgebiet in Teilbereichen bereits Vorbelastungen unterliegt, die im Wesentlichen aus der bestehenden baulichen Nutzung und zum geringen Teil durch den Straßenverkehr im nahen Umfeld herrühren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der § 34 BauGB - Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile - anzuwenden.

Dadurch sind zum einem größere grundstücksbezogene Bautiefen als die 3/5-Regelung des Bebauungsplanes und zum anderen eine höhere Versiegelung des Grundstückes durch Nebenanlagen möglich.

In der nachstehenden Tabelle wird zusammengestellt, welche zusätzlichen Beeinträchtigungen zu den Vorbelastungen hinzukommen und welche Auswirkungen dadurch zum Tragen kommen, wenn auf die Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet würde. Dabei kann es im Fall der Nullvariante zu deutlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und Landschaftsfunktionen durch zahlreiche großvolumige Neubauvorhaben im bestehenden Wohngebiet kommen.

Tabelle 3: Auswirkungen der Nullvariante

Schutzgut	Auswirkungsprognose im Vergleich zum Planungsfall
Boden	Deutliche Zunahme überbaubarer und befestigter Flächen
Klima/Luft	Keine Veränderung der mittleren Luftgüte Möglicher größerer Verlust an Großgrün und an gärtnerisch angelegten Grünflächen
Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität	Möglicher größerer Verlust an Biotopstrukturen von mäßiger bis mittlerer Bedeutung (gärtnerisch gepflegte Flächen, Großgrün und Gehölz) Potenziell größerer Verlust oder Beeinträchtigung an potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von störungsunempfindlichen Tierarten
Landschaftsbild	Potenzielle stärkere Reduzierung der Durchgrünung im Wohngebiet
Menschliche Gesundheit	Geringe Zunahme der Beeinträchtigung durch Verkehrsemissionen im Wohngebiet Reduzierung der innenliegenden Grünflächen, potenzielle negative Veränderung des Mikroklimas im Wohngebiet,
Wasser	Potenziell reduzierte Grundwasserfunktion (Grundwasserneubildung, fehlende Grünfläche zur Versickerung des Niederschlagwassers)

5.3 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Landschaftsfunktionen und Schutzgütern bestehen naturgemäß Wechsel- und Austauschbeziehungen. Diese Wechselwirkungen werden in der Wirkungsanalyse berücksichtigt, indem die jeweiligen Beeinträchtigungen ggf. bei mehreren Schutzgütern behandelt werden. Spezielle Wechselwirkungen, die zu einer geänderten Bewertung der Umwelterheblichkeit führen, sind nicht zu erkennen.

5.4 Kumulation

Im Umfeld des Bebauungsplans Nr.3/29 „Südlich Bismarckallee-Ost“ befinden sich weitere Bebauungspläne im Änderungsverfahren. Sofern sich bei der Umsetzung der Bauleitplanung die zu erwartenden Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter gegenseitig verstärken können, wird dies im Rahmen des Umweltberichtes bewertet. Angesichts der bestehenden Vorbelastungen im hier behandelten Planungsgebiet und den nur geringfügigen baulichen Erweiterungen ist nicht mit erheblichen Kumulationseffekten zu rechnen.

Im Übrigen werden auch für die anschließenden Bebauungspläne am Godelsberg Umweltberichte erstellt. Soweit für die einzelnen Siedlungserweiterungen die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können, kommt es nicht zu einer relevanten Kumulation.

6 Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan weist keine zusätzlichen Baugebietsflächen; auf den bestehenden Baugrundstücken werden die bisher nach § 34 BauGB vorhandenen Baurechte vielmehr begrenzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit einhergehenden Umweltauswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft, zumal der Ausgangszustand als **WR** bereits vorbelastet ist, die Beeinträchtigungsintensität nur gering ist oder geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich um Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Kleinräumigkeit sind die Eingriffe in den Boden und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Bereich des bestehenden Wohngebietes als geringe Umweltauswirkungen einzustufen.

7 Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung als Wohngebiet nicht geändert. Es ist daher höchstens mit einer sehr geringen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Eine Zunahme von Emissionen, insbesondere von Lärm, ist somit als Folge der Bebauungsplan-Festsetzungen nicht zu erwarten.

Das bestehende Wohngebiet ist bereits an die kommunale Abfall- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Neubebauung wird in die vorhandene Abfall- und Abwasserentsorgung integriert, unter diesem Aspekt ist nicht mit umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen.

8 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung

Es werden Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie) empfohlen. Insbesondere die Neubebauung bietet grundsätzlich entsprechende Nutzungsmöglichkeiten (z. B. hinsichtlich Dachform). Bei Flachdächern wird die Aufbringung von Solaranlagen dann verpflichtend, wenn Bauwillige auf Dachbegrünung verzichten wollen.

9 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß §1a BauGB

9.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan sieht keine zusätzlichen Bauflächen vor und dient dem städtebaulichen Ziel der „Innenentwicklung“.

Eine Inanspruchnahme von aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich wird nicht erforderlich.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgten oder im Sinne des § 34 BauGB zulässig waren (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Der Bebauungsplan überplant ein bestehendes und weitgehend baulich genutztes Siedlungsgebiet, weist keine zusätzlichen Baugebietsflächen aus und weitet im Vergleich zum bisher geltenden Baurecht nach § 34 BauGB keine Baurechte aus (vielmehr schränkt er diese sogar ein).

Eine naturschutzrechtliche Kompensation nach § 15 BNatSchG ist somit nicht relevant.

9.3 Natura 2000 – Gebiete

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

9.4 Besonderer Artenschutz gemäß §§ 44, 45 BNatSchG

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans können Eingriffe in Lebensstätten geschützter Arten verbunden sein. Die Betroffenheit und das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind nicht auszuschließen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Da es handelt sich um ein Gebiet, das weitgehend einer intensiven baulichen Wohnbaunutzung unterliegt und nur grundstücksbezogen in Vegetationsstrukturen eingegriffen wird, ist nur von einer begrenzten artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Eine Betroffenheit ist zunächst nur für einzelne siedlungsorientierte, störungsunempfindliche Vogelarten und ggf. Fledermäuse denkbar.

Erhebliche Beeinträchtigungen lassen sich durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der Realisierung von Baumaßnahmen ausschließen (z.B. Gehölzrodung außerhalb des Fortpflanzungszeitraums).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

- Eine Verletzung oder Tötung von potenziell vorkommenden, geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung (Rodung der Vegetation von Oktober bis Februar) bzw. vorlaufenden Baufeldkontrolle ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.

- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die potenziell vorkommenden geschützten Arten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen

9.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da es sich nicht um die Neuausweisung eines Baugebiets handelt, sondern um eine reine Bestandsüberplanung, wurden abgesehen von Spielräumen bei einzelnen Festsetzungen keine grundlegend alternativen Planungsmöglichkeiten entwickelt.

9.6 Hinweise zum Monitoring

Die Überwachung der Planung wird auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauantrag) und während der Realisierung durch die zuständigen Aufsichtsbehörden bzw. die beteiligten Fachbehörden gewährleistet. Dabei ist zu prüfen, ob sich die zugrundeliegenden Voraussetzungen des Umweltberichtes ändern und ob aus den Änderungen erhebliche Umweltauswirkungen resultieren. Außerdem ist die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umweltauswirkungen zu überwachen.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Datenlage ist ausreichend, sodass keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Bearbeitung der Schutzgüter festzustellen sind.

10.2 Verwendete wesentliche Unterlagen zur Beurteilung der Umweltauswirkungen

- Landschaftsplan Stadt Aschaffenburg,
Büro TEAM 4, Entwurf Januar 2008
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Stadt Aschaffenburg,
PAN Partnerschaft, München, März 1999
- Stadtbiotopkartierung, Stadt Aschaffenburg,
- Artenschutzkartierung (ASK) 6021, Stadt Aschaffenburg,
- Bewertungsmodell für die Stadt Aschaffenburg zur Ermittlung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft,
Pan Partnerschaft, München, Juli 1999
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, München 2003
- Klimagutachten Stadtgebiet Aschaffenburg 2002,
Büro Plan²

- Klimafunktionskarte Aschaffenburg,
Büro Plan², April 2001
- Flechtenkartierung Aschaffenburg 2002,
Büro Fraxinus GbR
- Immissionsbezogene Flechtenkartierung Aschaffenburg 2009,
Büro Fraxinus GbR
- Simulation der Temperaturverhältnisse und der nächtlichen Kaltluft in Aschaffenburg als
Grundlage zur Anpassung an den Klimawandel, 2021
Deutscher Wetterdienst (DWD) vom 03.05.2021
- Geologische Karte von Bayern, Blatt Nr. 6021 Haibach,
Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1962
- <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/> Karte Regionale Grünzüge und Trenngrün,
2021)
- <https://www.umweltatlas.bayern.de/> vom 28.07.2021)
- <https://www.lfu.bayern.de/> vom 29.07.2021
- [:https://www.deutschlands-natur.de/tierarten/tagfalter/kronwicken-dickkopffalter/](https://www.deutschlands-natur.de/tierarten/tagfalter/kronwicken-dickkopffalter/) vom
[17.08.2021](https://www.deutschlands-natur.de/tierarten/tagfalter/kronwicken-dickkopffalter/)

11 Allgemeine verständliche Zusammenfassung

11.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das ca. 12,9 ha große Planungsgebiet liegt am Fuße des Godelsberg östlich des Stadtzentrums. Es wird auf zwei Seiten von bestehenden Siedlungsflächen und im Norden von der Parkanlage „Fasanerie“ und im Osten durch den Waldrand des Godelbergs begrenzt.

Die Erschließung erfolgt über die Wohngebietssammelstraße Bismarckallee, Ludwigallee und Yorkstraße, wobei die Ludwigsallee die Hauptzufahrt zum Klinikum darstellt.

Der Bebauungsplanes Nr.3/29 "Südlich Bismarckallee-Ost" ordnet mit den Festsetzungen die zukünftige Baubauungsdichte im Quartier. Die Aufstellung des Bebauungsplans regelt die Dichte der zulässigen Bebauung und begründet überwiegend mit der 3/5-Regel die Bautiefe der Baufenster. Der Bebauungsplan sichert zudem die innenliegenden Grünflächen, das Großgrün und teilweise den Erhalt der Vorgartenzone.

Angestrebt ist weiterhin ein durchgrüntes Wohngebiet aus Ein- und Mehrfamilienhäuser bis zu 3 Geschossen sowie Stadtvillen.

11.2 Beschreibung der Umwelt

Die dennoch zu erwartenden geringen Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Schutzgut Boden:

Der bestehende teils hohe Versiegelungsumfang der Wohnbebauung hat bereits eine großflächige Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt. Die Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist gering, eine potenzielle Bodenbelastung nicht anzunehmen.

Die zusätzliche Versiegelung durch Neubebauung erhöht den Verlust der Bodenfunktionen, die teilweise erheblich sein können, jedoch auf begrenzter Flächen stattfinden.

Bezogen auf die Gesamtgröße des bestehenden Wohngebietes sind sie unerheblich, da es sich überwiegend um bebaute Grundstück handelt, in denen die natürlichen Bodenfunktionen nur eine untergeordnete Bedeutung darstellen. Durch Festsetzungen werden die innenliegenden Grünflächen, Vorgartenbereiche und größere private Grünflächen am Übergang zum Außenbereich gesichert und eine weitere Versiegelung vermieden.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Arten- und Biotopschutz.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und vollständig an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die Veränderungen durch die Bebauungsplanung führen zu sehr geringen Auswirkungen beim Grundwasserhaushalt.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt innenliegender Grünflächen und von Vorgärten werden nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser erheblich vermindert.

Durch die Festsetzungen, Erhalt der innenliegenden Grünflächen und Vorgärten sowie größerer privater Grünflächen am Übergang Außenbereich, werden nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser erheblich vermindert.

Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen innerhalb des Wohngebietes.

Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung durch zukünftige Neubebauungen ist nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum Erhalt gärtnerische gestalteter Grünflächen und Vorgärten sowie größerer privater Grünflächen und Waldflächen am Übergang zum Außenbereich und durch Pflanz- und Erhaltungsgebote werden nachteilige Auswirkungen erheblich vermindert. Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden, Landschaftsbild/Erholung, Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt innerhalb des Plangebietes zu einer Reduzierung der Vegetationsstrukturen an gärtnerischen Flächen und Großgrün. Betroffen davon sind siedlungsorientierte und störungsunempfindliche Tierarten, insbesondere anspruchslose Vogelarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen geschützter Tierarten, insbesondere von Vogelarten, auszugehen, wobei in den lokalen Eingriffsbereichen in erster Linie siedlungsorientierte Vögel und ggf. Fledermäuse zu erwarten sind. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermeidbar.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Boden, Klima, Landschaftsbild/Erholung.

Schutzgut Mensch:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; eine wesentlichen Zunahme der durch Ziel- und Quellverkehr im Gebiet verursachten Emissionen geht damit nicht zwangsläufig einher.

Eine potenzielle Lärmbelastung durch den überörtlichen Verkehr der Ringstraße ist für das Plangebiet nicht relevant. Potenziell können für die Bereiche entlang der Ludwigsallee als Hauptzufahrtsstraße zum Klinikum sowie der Bismarckallee als überörtliche Verbindung Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen zunehmen.

Im Plangebiet ist zumindest an den Rändern von einer Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für reine und allgemeine Wohngebiete auszugehen, insofern ist das Plangebiet bereits vorbelastet; eine unzumutbare Beeinträchtigung gesunder Lebensverhältnisse liegt aber nicht vor und wird durch die Bebauungsplanung auch nicht verursacht.

Durch Festsetzungen werden innenliegende sowie gärtnerisch gestaltete Grünflächen, Vorgärten und „Großgrün“ sowie größere private Grünflächen und Wald vor zusätzlicher Bebauung gesichert, die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und Erholung werden vermindert.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Das Quartier wird als durchgrüntes Wohngebiet mit teilweise altem Baum- und Gehölzbestand wahrgenommen. Mit der Neubebauung kann sich grundstücksbezogen der Grünbestand teilweise deutlich reduzieren, grünordnerische Pflanz- und Erhaltungsgebote steuern dem Verlust an Gehölzen entgegen. Der Siedlungscharakter eines durchgrüntes Wohngebiet bleibt daher erhalten. Innenliegende Grünflächen und Vorgärten sowie größere private Grünflächen und Wald am Siedlungsrand verstärken diesen Eindruck. Außerdem sind bei Neubauvorhaben flache Dächer mit einer Dachbegrünung zu versehen, soweit keine Solarnutzung erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Die Auswirkungsanalyse für den Planfall kommt zu folgendem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen durch eine zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Freiflächen ergeben. Im Rahmen der Prüfung wurden geringe Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Landschaft festgestellt. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden geringe bis mittlere Umwelteinwirkungen festgestellt – allerdings in insgesamt geringem Umfang.

Die nachstehende Tabelle 4 fasst die Ergebnisse zusammen:

Tabelle 4: Ergebnistabelle

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	Geringe/Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	Geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering/mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe/Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Ausgearbeitet:

Aschaffenburg, den 25.10.2021

.....

**Stadtplanungsamt
Stadt Aschaffenburg**

BEBAUUNGSPLAN 03/29 **„SÜDLICH BISMARCKALLEE – OST“:** **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**



0 Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, ggf. in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten einschließlich aller Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen handelt es sich um bereits bestehende, vollständig erschlossene und überwiegend bebaute Siedlungsbereiche mit wenigen Baulücken.

Das Plangebiet war bisher noch zu einem überwiegenden Teil durch den „übergeleiteten Baulinienplan“ (= einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB) für das „Gebiet nordöstlich der Blücherstraße zwischen Bismarck-Allee und Yorkstraße und für das Gebiet nordöstlich des Fußweges Pl.Nr. 4385 zwisch. Yorkstr. u. Godelsberg“ (Baulinienplan Nr. 43, rechtsgültig seit dem 28.04.1958) überplant. Dieser Baulinienplan setzte entlang der Bismarckallee, der Gneisenau-, der Schwarzenberg-, der Arndt-, der Yorck- und der Kirchnerstraße sowie am nördlichen Beginn der Straße Lug ins Land Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien fest. Zweck des Baulinienplans war in erster Linie die Sicherung der Straßenräume und die Ordnung der straßenbegleitend entstehenden Bebauung.

Im Übrigen zählte das Plangebiet zu einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Nutzungen und Bauvorhaben beurteilte sich ergänzend zu den im „Baulinienplan“ getroffenen Festsetzungen zur Straßenbegrenzung und zu den überbaubaren Flächen nach dem „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB.

Hauptziel für die verbindliche Bauleitplanung am Godelsberg insgesamt und für das Plangebiet „Südlich Bismarckallee – Ost“ im Besonderen ist der Erhalt der Bestandsstruktur bei Gewährung einer „moderaten Nachverdichtung“.

Der beabsichtigte Erhalt der Bestandsstruktur spiegelt sich u.a. in folgenden Zielsetzungen wider:

- Vorrangige Wohnnutzung im Gebiet
- Orientierung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke am vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet
- Sicherung von innenliegenden Grünflächen und von „Großgrün“
- Festsetzung von Baufenstern, auch zur Begrenzung der Bautiefe und zum Erhalt einer Vorgartenzone
- Offene Bauweise bei Einhaltung von Abstandsflächen

Der Bebauungsplan zielt auf den Erhalt eines aufgelockerten und durchgrüntes Siedlungsmusters mit relativ geringer Dichte, überwiegend Wohngebäuden mit geringer Wohnungsanzahl und zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Inneren der einzelnen Baublocks ab. Mit seinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen geht der Bebauungsplan hinter den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB zurück.

Daraus lässt sich bereits ersehen, dass durch den Bebauungsplan – wenn überhaupt – nur geringfügige Umweltauswirkungen induziert werden. Durch verschiedene Festsetzungen zum Maß

der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Fläche, zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Erhaltungs- und Pflanzgebote) und zum Erhalt von Waldflächen sowie von öffentlichen und privaten Grünflächen wird den Umweltbelangen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Eine ausführliche Bestandsanalyse zu den Umweltgütern Boden, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / biologische Vielfalt, Landschaftsbild, menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Wasser sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes enthält der Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Bebauungsplanbegründung als „Anlage A“ angehängt ist.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten, wie nachfolgend schutzgutbezogen und in Gesamtbetrachtung aufgeführt:

Schutzgut Boden:

Der bereits bestehende, teils hohe Versiegelungsumfang der Wohnbebauung hat eine großflächige Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt. Die Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist gering, von einer potenziellen Bodenbelastung ist nicht auszugehen.

Die zusätzliche Versiegelung durch Neubebauung erhöht den Verlust der Bodenfunktionen, die zwar teilweise erheblich sein können, jedoch auf begrenzter Fläche stattfinden. Bezogen auf die Gesamtgröße des bestehenden Wohngebietes sind sie nicht erheblich, da es sich weitgehend um bereits bebaute Grundstück handelt, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eine untergeordnete Bedeutung haben. Durch Festsetzungen werden innenliegende Grünflächen und Vorgartenbereiche gesichert, eine weitere Versiegelung wird vermieden bzw. begrenzt.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie zum Arten- und Biotopschutz.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und vollständig an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Der Grundwasserhaushalt ist stark überformt. Die Veränderungen durch die Bebauungsplanung führen zu sehr geringen Auswirkungen beim Grundwasserhaushalt.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt innenliegender Grünflächen und von Vorgärten werden nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser erheblich vermindert.

Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild.

Schutzgut Klima / Luft:

Gemäß „Klimagutachten mit Klimafunktionskarte“ der Stadt Aschaffenburg vom 30.04.2000 hat das Siedlungsgebiet am Godelsberg weder als „Kaltluftproduzent“, noch als „Frischlufthausproduzent“ oder als „Luftleitbahn“ eine hohe Bedeutung für die Stadt Aschaffenburg. Als Frischluftproduzenten von lokaler Bedeutung werden die Waldflächen der Fasanerie und des Godelsbergs oder auch der Baumbestand des unteren Kühruhgrabens identifiziert – diese zum Teil weiter vom Plangebiet gelegenen Freiräume werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt für die dem Godelsberg nächstliegenden Kaltluftentstehungsgebiete im „Krämersgrund“ und im „Röderbachtal“.

Durchaus eine Bedeutung für die kleinklimatische Situation haben bestehende Grünflächen innerhalb des Baugebiets, diese bleibt aber räumlich untergeordnet. Die kleinklimatisch ausgleichende

Wirkung ist auf wenige Meter bis Dekameter beschränkt - in erster Linie sorgen diese Grünflächen für ein angenehmeres Bestandsklima auf dem Standort selbst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen innerhalb des Wohngebietes. Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung durch zukünftige Neubebauungen ist nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum Erhalt innenliegender Grünflächen und von Vorgärten sowie durch Pflanz- und Erhaltungsgebote werden nachteilige Auswirkungen erheblich vermindert.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden, Landschaftsbild/Erholung, Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann innerhalb des Plangebietes zu einer Reduzierung der Vegetationsstrukturen auf gärtnerisch genutzten Flächen und von Großgrün führen. Betroffen davon sind siedlungsorientierte und störungsunempfindliche Tierarten, insbesondere anspruchslose Vogelarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen geschützter Tierarten auszugehen, wobei in den lokalen Eingriffsbereichen in erster Linie siedlungsorientierte Vögel und ggf. Fledermäuse zu erwarten sind. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermeidbar.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Boden, Klima, Landschaftsbild / Erholung.

Schutzgut Mensch:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans bleibt das Wohngebiet erhalten, eine wesentliche Zunahme der durch motorisierten Verkehr bedingten Emissionen geht mit der Planung nicht zwangsläufig einher:

Eine potenzielle Lärmbelastung durch den überörtlichen Verkehr der Ringstraße ist für das Plangebiet nicht relevant. Die Verkehrslärmimmissionen der Ludwigsallee als Hauptzufahrtsstraße zum Klinikum und der Bismarckallee als überörtliche Verbindung hingegen wirken sich auf das Plangebiet aus: Im Plangebiet ist zumindest an den Rändern von einer Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für reine und allgemeine Wohngebiete auszugehen, insofern ist das Plangebiet bereits vorbelastet; eine unzumutbare Beeinträchtigung gesunder Lebensverhältnisse liegt aber nicht vor und wird durch die Bebauungsplanung auch nicht verursacht.

Durch Festsetzungen werden die innenliegenden Grünflächen, Vorgärten und „Großgrün“ vor zusätzlicher Bebauung gesichert, die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und Erholung werden vermindert.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung:

Das Quartier wird als durchgrüntes Wohngebiet mit teilweise altem Baum- und Gehölzbestand wahrgenommen. Mit einer Neubebauung kann sich grundstücksbezogen der Grünbestand teilweise deutlich reduzieren, grünordnerische Pflanz- und Erhaltungsgebote steuern dem Verlust an Gehölzen entgegen. Der Siedlungscharakter eines durchgrüntes Wohngebiet bleibt daher erhalten. Private, innenliegende Grünflächen und Vorgärten verstärken diesen Eindruck. Außerdem

sind bei Neubauvorhaben flache Dächer mit einer Dachbegrünung zu versehen, soweit keine Solarnutzung erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Analyseergebnis:

Die Auswirkungsanalyse für den „Planfall“ kommt zum Ergebnis, dass sich umweltrelevante Veränderungen durch eine zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Freiflächen ergeben. Im Rahmen der Prüfung wurden geringe Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Landschaft festgestellt. Für Pflanzen und Tiere wurden geringe bis mittlere Umweltauswirkungen ermittelt – allerdings in insgesamt geringem Umfang.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis / Gesamtauswirkung
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering / mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe / mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Abbildung: Ergebnistabelle Umweltauswirkungen (aus Umweltbericht)

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Während der „öffentlichen Auslegung“ des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 17.01. bis 25.02.2022 sind schriftliche Stellungnahmen von 144 Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Im Bericht der Verwaltung vom 19.09.2022 über das „Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)“ wurden diese Stellungnahmen unter den laufenden Nummern B 1 bis B 144 behandelt, inhaltlich erörtert und abgewogen.

Acht Bürgerinnen und Bürger haben zwei unterschiedliche Stellungnahmen eingereicht, die jeweils unter eigener Kennnummer separat behandelt werden.

Die unter den Kennnummern B 1 bis B 106 behandelten Stellungnahmen sind aufgrund der Benutzung eines Vordrucks inhaltsgleich. Die Stellungnahmen unter den Kennnummern 107 und 108 weichen vom vorgedruckten Muster durch persönliche Ergänzungen ab.

Ebenfalls identisch sind die unter der Kennnummer B 109 bis B 125 behandelten Stellungnahmen, auch hier wurde jeweils ein (anderer) Vordruck verwendet. Die Stellungnahmen unter den Kennnummern 126 bis 144 wurden von den jeweiligen Einwendern ohne Verwendung eines Vordrucks verfasst.

130 der 144 Stellungnahmen beziehen sich nicht ausschließlich auf den vorliegenden Bebauungsplan 03/29 „Südlich Bismarckallee – Ost“, sondern auch auf die Bebauungspläne 03/27 „Südlich Bismarckallee – West“ und 03/28 „Südlich Bismarckallee – Mitte“. Eine Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan 03/29 „Südlich Bismarckallee – Ost“ und gleichzeitig auf den Bebauungsplan 03/28 „Südlich Bismarckallee – Mitte“.

Würdigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit in Kurzfassung:

- 133 Einwender brachten verschiedene Bedenken und Anregungen mit dem Ziel einer weiteren Reduzierung und Entdichtung der baulichen Ausnutzung im Plangebiet vor, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

- 11 Einwender hingegen brachten verschiedene Bedenken und Anregungen mit dem Ziel einer großzügigeren Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet vor, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Sechs dieser Stellungnahmen beziehen sich dabei verstärkt auf die Auswirkungen der Bauleitplanung für die Bebaubarkeit oder die Entwicklungsoptionen für konkrete (eigene) Grundstücke im Plangebiet.

Im Ergebnis wurde annähernd allen vorgetragenen Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft nicht gefolgt. Vereinzelte Anregungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung waren im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt.

Ein Änderungsbedarf für den öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf ergab sich aus den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht.

Während der (erneuten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 04.01. bzw. 17.01.2022 bis zum 25.02.2022 wurden in insgesamt acht schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden im Bericht der Verwaltung vom 19.09.2022 über das „Ergebnis der (erneuten) Be-

teiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange" aufgeführt, behandelt und bei Vorliegen von Anregungen und Hinweisen erörtert und abgewogen.

Den Anregungen des Tiefbauamts der Stadt Aschaffenburg und der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Aschaffenburg wurde teilweise gefolgt, die auf der Planzeichnung des Bebauungsplans stehenden Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz vor Verkehrslärm wurden inhaltlich ergänzt.

Grundzüge der Planung wurden durch die geringfügig im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommenen Korrekturen und Ergänzungen nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich.

3 Gründe für die Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Siedlungsgebiet am Godelsberg als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Auch der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan enthält das Siedlungsgebiet als „Wohnbaufläche“.

Der Bebauungsplan „Südlich Bismarckallee – Ost“ ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Alternative Planungsmöglichkeiten?

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten einschließlich aller Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen handelt es sich um bereits bestehende, vollständig erschlossene und überwiegend bebaute Siedlungsbereiche mit wenigen Baulücken.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das bisher geltende Planungsrecht anzuwenden, nämlich der „übergeleitete Baulinienplan“ (= einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB) für das „Gebiet nordöstlich der Blücherstraße zwischen Bismarck-Allee und Yorkstraße und für das Gebiet nordöstlich des Fußweges Pl.Nr. 4385 zwisch. Yorkstr. u. Godelsberg“ (Baulinienplan Nr. 43, rechtsgültig seit dem 28.04.1958) sowie das Einfügungsgebot des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Da der Bebauungsplan die baurechtlichen Möglichkeiten im Vergleich zum § 34 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der zulässigen Gesamtversiegelung beschränkt, wären bei Nichtdurchführung der Planung stärkere Grundstücksausnutzungen und ein höherer Versiegelungsgrad möglich. Die „Nullvariante“ würde somit zu einer stärkeren Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter führen als der „Planfall“ – negative Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan also perspektivisch sogar vermindert.

Aschaffenburg, den 25.01.2023

Altemeyer-Bartscher
Amtsleiter Stadtplanungsamt

M. Bolch
Sachbearbeiter / Sachgebietsleiter Bauleitplanung