

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt -
6/61 - no-ri

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße (St 3115),
dem Industriegleis an der Firma Linde, ehemalige Bahnlinie Aschaffenburg-
Großostheim und Schönbusch (Nr. 9/1)

1.0 Ausgangslage und Planungsanfordernisse

Die Fa. Linde hat in den 60er Jahren mit dem Ausbau ihrer Betriebsstätten in Aschaffenburg-Nilkheim begonnen. Grundlage hierfür war zunächst der Wirtschaftsplan der Stadt Aschaffenburg vom 17.03.1959, der als übergeleiteter Flächennutzungsplan galt und den ein Fluchtlinienplan aus den 60er Jahren näher konkretisierte. Diese Rechtsgrundlagen für Bauvorhaben sind in der Zwischenzeit durch den neuen Flächennutzungsplan, der seit dem 31.10.1987 wirksam ist und einen daraus entwickelten qualifizierten Bebauungsplan ersetzt.

In den kommenden Jahren beabsichtigt die Firma Linde, umfangreiche bauliche Erweiterungen ihres Nilkheimer Werkes vorzunehmen. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Möglichkeit zur baulichen Nutzung der bisher als Grünfläche dargestellten Bereiche östlich des ~~geländes~~ geländes zwischen Betriebsgelände und dem sog. Nilkheimer Park. Es ist deshalb beabsichtigt, diese Grünfläche in gewerbliches Bauland umzuwidmen. Hierzu ist nicht nur die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch die Änderung des wirksamen FNP erforderlich, da Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind. Die Stadt Aschaffenburg hat deshalb ein entsprechendes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt, das im Laufe des Jahres 1991 abgeschlossen werden konnte und den in Frege stehenden Bereich als gewerbliche Baulfläche darstellt.

Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße, dem Industriegleis an der Fa. Linde, der Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim und dem Park Schönbusch ist daher aus dem FNP entwickelt.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

An der Großostheimer Straße bestehen bereits heute Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Flächenausdehnung von ca. 98 ha. Dieses weitgehend zusammenhängend bebaute gewerbliche Siedlungsgebiet soll im Rahmen der Bauleitplanung flächenmäßig arrondiert werden und dabei auch einen endgültigen Abschluß nach Osten erhalten. Dabei sollen auch die Parkanlage Schönbusch und der Nilkheimer Park durch grünordnerische Maßnahmen besser von den umgebenden Industrieanlagen abgeschirmt werden.

Das vorgesehene Erweiterungsgebiet grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände der Fa. Linde und läßt sich nur gemeinsam mit ihm nutzen, da eine weitere direkte Erschließung von der südlich gelegenen Staatsstraße aus nicht möglich ist. Folgende Gesichtspunkte sprechen für die Ausweisung dieses Industriegebiets:

- Die vorgesehenen Bauflächen liegen in großer Entfernung zur nächsten Wohnbebauung.
- Das Gelände ist unmittelbar an das überregionale Straßennetz und an die Schiene angebunden.
- Die topographischen Gegebenheiten sind sehr günstig, womit eine wesentliche Voraussetzung für gutgestaltete Industriegebäude gegeben ist.
- Das weitgehend ebene Gelände eignet sich in besonderem Maße für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe.
- Die Ausweisung großflächiger Industriegebiete in anderen Bereichen der Stadt ist aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht möglich.

3.0 Größe, Lage, Beschaffenheit und Umgebung des Gebietes

3.1 Das Plangebiet hat eine Größe von ca. ~~ca. 23,6~~ ha.

3.2 Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten der Stadt, etwa 4,5 km Luftlinie vom Zentrum (Herstattstraße) entfernt. Es grenzt im Norden an den Park Schönbusch an. Die ehemalige Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim trennt an dieser Stelle den Park vom Industriegebiet voneinander ab. Von Westen nach Osten besitzt die Bahnlinie ein leichtes Gefälle. Das Gelände des Industriegebietes und die ~~ca. 23,6~~ der Bahngleisanlage liegen etwa auf gleichem Niveau. Ein nennenswerter Bewuchs an dieser Stelle besteht nicht. An das geplante Industriegebiet grenzt im Norden und Osten keine Wohnbebauung an. Die Nachbarschaft im Westen wird durch das Gewerbegebiet zwischen Großostheimer Straße (St 3115), Obernburger Straße (AB 16), Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim und dem Industriegleis an der Firma Linde (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 9/3) gebildet. Südlich des aufzustellenden Bebauungsplanes für das Gebiet der Firma Linde grenzen gewerbliche Bauflächen gemäß des wirksamen Flächennutzungsplanes von 1987 und Gewerbegebiete, die über einen Bebauungsplan bereits festgesetzt sind, an. Die Gewerbeflächen werden voneinander durch die Großostheimer Straße (St 3115) von dem geplanten Industriegebiet getrennt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen stellen eine sinnvolle Abrundung in Richtung Nordosten des bereits vorhandenen und bebauten, ca. 23,6 ha großen Industriegebietes dar.

Der nördliche Bereich des geplanten Industriegebietes liegt neben dem Landschaftspark Schönbusch, ein Baudenkmal von internationalem Range. Diesem Umstand sollte durch eine intensive Begrünung des Gebietes und durch entsprechende Pflanzgebote in dem Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden wie folgt gebildet:

Im Süden: Großostheimer Straße (St 3115)
Im Westen: Gewerbegebiet Nilkheim II
Im Norden: ehemalige Bahnlinie Ascheffenburg-Großostheim
Im Osten: Städtisches Grundstück mit der Flst.-Nr. 2968 (Grünfläche)

4.0 Planinhalt

4.1 Verkehrerschließung

4.1.1 Straße

Das Plangebiet ist sowohl an den örtlichen, als auch an den überörtlichen Verkehr optimal angeschlossen. Durch die vorhandene Großostheimer Straße (St 3115), die die Verbindung zum Äußeren Ring und zur B 469 (Autobahnzubringer) herstellt, kann das Baugebiet verhältnismäßig schnell und unkompliziert erreicht werden.

4.1.2 Fuß- und Radwegeverbindungen

Über das Radwege- und Fußwegesystem des westlich angrenzenden Gewerbegebietes ist das Plangebiet gut angebunden.

Ebenso besteht die Möglichkeit, über einen eigenen Fuß- und Radweg schon vom Park Schönbusch her bis zum Plangebiet zu gelangen. Der geplante Fuß- und Radweg parallel zum Plangebiet stellt die noch fehlende Verbindung zum Mainufer her.

4.1.3 Gleisanschluß

Das Gebiet ist über die Hefenbahn an das überörtliche Schienennetz der DB angeschlossen. Es verfügt bereits z. Zt. über einen leistungsfähigen Gleisanschluß. Er liegt im nördlichen Bereich des Planungsgebietes und soll im Vollzug des Bebauungsplanes noch erweitert werden. Daher sind parallel zur vorhandenen Gleisanlage weitere Behnflächen ausgewiesen.

4.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet Nilkheim ist bereits heute durch zwei städtische Omnibuslinien, und zwar der Linie Hauptbahnhof-Großostheim und Hauptbahnhof-Nilkheim-West, gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Vervollständigt wird dieses Angebot durch Post, Bahn und Privatunternehmen, die das Gebiet ebenfalls andienen.

4.2 Art und Maß der beulichen Nutzung

4.2.1 Art und Nutzung

Das geplante Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Industriegebiet (GI) ausgewiesen, weil die vorhandene Betriebsstruktur erhalten und gesichert werden soll.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im dargestellten Industriegebiet ist die Grundflächenzahl 0,8 und Baumassenzahl mit 9,0 festgesetzt. Sie bleibt damit leicht unter den gesetzlich möglichen Dichtewerten, um eine ausreichende Randbegrünung des Gebietes zu gewährleisten.

Als obere Begrenzungslinie für die einzelnen Baukörper wurde eine maximale Gebäudehöhe angegeben, die 130,00 m über NN liegt.

Diese Höhenbegrenzung wurde deshalb so festgelegt, daß sich die neu ausgewiesene Bebauung bestmöglichst in die Umgebung hineinfügt.

4.3 Grünflächen

Auf eine Eingrünung des geplanten Industriegebietes wird besonderen Wert gelegt.

Durch entsprechend tief vorgelagerte Grünflächen an den Randbereichen des Baugebietes entlang zur Großostheimer Straße im Süden, im Norden zum Park Schönbusch und im Osten zur freien Landschaft werden die Baukörper abgeschirmt und dadurch eine Einbindung in den Freiraum sichergestellt.

Die private Grünfläche im Südosten kann nur als Parkplatz angelegt werden, wenn die Stellplatzflächen mit großfugig verlegtem Pflaster ausgeführt werden. Dabei sind die Interessen des Grundwasserschutzes durch bauliche Maßnahmen ausreichend zu berücksichtigen. Pro 5 Stellplätze ist ein heimischer Laub-Großbaum zu pflanzen. Größe HSTU 16 - 18 cm. Zusätzlich muß bei Anlage eines Parkplatzes, auf Dachflächen von Neubauten die eine Größe von mehr als 200 qm besitzen, eine Dachbegrünung erfolgen. Die Fläche der Dachbegrünung muß mindestens doppelt so groß werden, wie der entstehende Parkplatz auf der Grünfläche.

Im Rahmen der B-Planerstellung wurde ein Grünordnungsplan durch einen Garten- und Landschaftsarchitekten ausgearbeitet, der in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Die Begründung zu diesen grünordnerischen Festsetzungen bildet die Anlage zur Begründung des B-Planes.

4.4 Besondere Hinweise

Die Hindernisbegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes "Aschaffen-

burg" in Großostheim-Ringheim wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet. Die Höhenbegrenzung liegt bei 225,00 m über NN.

5.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Gas ist problemlos, da die Hauptleitungen bereits vorhanden sind.

Im westlich angrenzenden Gewerbegebiet wurde die Einrichtung einer 110/20 - kV-Umspannanlage erforderlich.

Damit ist die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Strom gesichert. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Hochspannungs-Freileitungen. Südlich der ehemaligen Bahnlinie Großostheim-Aschaffenburg verläuft eine unterirdische Elektrokabeltrasse der Stadtwerke Aschaffenburg. Der Tressenverlauf und der dazugehörige Schutzstreifen sind im Bebauungsplan eingetragen. Bei Bauenträgen für Bauvorhaben im Bereich unmittelbar dieser Kabeltrasse sind die Stadtwerke einzuschalten.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes soll im Trennverfahren erfolgen. Für die Beseitigung der Regenwässer ist der Bau eines Sammlers und möglicherweise ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Dies kann allerdings erst endgültig entschieden werden, wenn der Umfang der durch Bebauung versiegelten Fläche feststeht. Die Beseitigung der Schmutzwässer aus dem Plangebiet erfolgt mittels des vorhandenen Kanals, über den die Einleitung in die vollbiologische Kläranlage der Stadt erfolgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

6.0 Immissionsschutz

Das Betriebsgelände der Firma Linde wird als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach DIN 18005 Teil 1/05.87, Abschnitt 4.5, zu bestimmen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Diese Wohnungen müssen auf dem Betriebsgelände aber so angeordnet werden, daß die für das Wohnen einzuhaltenden Orientierungswerte erreicht werden können. Der B-Plan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen.

Über die Geräuschentwicklung von Industriebetrieben sowie von vergleichbaren Einrichtungen lassen sich keine allgemein gültigen An-

gaben machen. Selbst gleichartige Betriebe können - z. B. je nach Bauart der Gebäude, in denen ihre Anlagen untergebracht sind - sehr unterschiedlichen Schall abstrahlen.

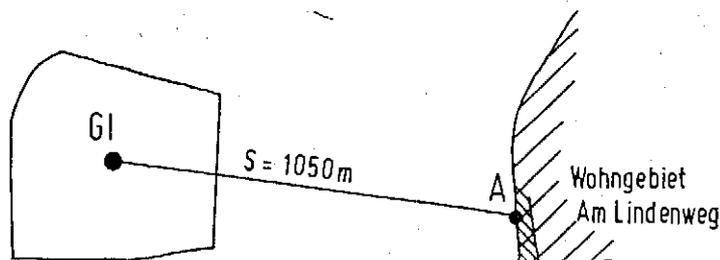
Bei Neubauten von Industrieanlagen ohne nächtlichen Ladeverkehr, bei dem sich Schallquellen nur in geschlossenen Gebäuden befinden, läßt sich die Schallimmission im allgemeinen hinreichend begrenzen. Eine solche Begrenzung ist jedoch nicht für alle Arten von Betrieben möglich, insbesondere nicht für Betriebe mit lautstarkem Arbeiten oder Anlagen im Freien. Um die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Anlagen zu ermöglichen, müssen ausreichende Abstände zwischen Industriegebieten und zu schützenden Gebieten oder andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

In allen Fällen ist bei der Planung das wegen der Industrie- und Gewerbebetriebe zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Verkehrswegen zu berücksichtigen.

Bei bestehenden Anlagen ist in der Regel von Maßwerten auszugehen, wobei zulässige künftige Erweiterungen rechnerisch zu berücksichtigen sind. Für den Betrieb der Firma Linde liegen zur Zeit noch keine rechnerischen oder Meßwerte vor. Es muß daher bei der Ausweisung eines Gewerbe- oder Industriegebietes, bei dem bekannt ist, welche Arten von Anlagen dort untergebracht werden sollen, die zu erwartende Schallimmission durch Messungen an vergleichbaren Anlagen ermittelt werden, die schalltechnisch dem Stand der Technik entsprechen, oder es sind die Angaben aus einschlägigen VDI-Richtlinien zugrunde zu legen, wobei ggf. Ton- und Impulzschläge zu berücksichtigen sind.

In der DIN 18005 ist festgesetzt, daß, falls die Art der in einem Gebiet unterzubringenden Anlage nicht bekannt ist, für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen von einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel -tags und nachts- von $L_w = 65$ dB für Industriegebiete auszugehen ist.

6.1 Berechnung der Schallimmissionen von einem Industriegebiet nach DIN 18005



Größte Längenausdehnung vom GI = ca. 750 m (Diagonale)

$$0,7 \times S = 0,7 \times 1050 = 735 \text{ m}$$

Die größte Längenausdehnung des Gebietes (die Diagonale) erfüllt die Bedingung nach o. g. Gleichung nicht!

Das Industriegebiet wird deshalb in zwei gleich große Flächen von $275 \times 500 \text{ m} = 137\,500$ unterteilt, die denn die Bedingungen nach vorgenannter Gleichung erfüllen!

Der von jeder Teilfläche ausgehende Schalleistungspegel L_w wird nach Gleichung (wie nachfolgend) berechnet:

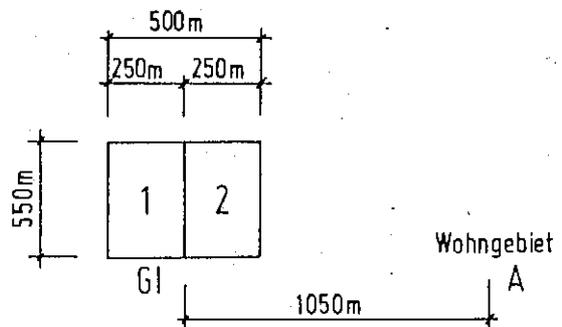
$$L_w = [65 \text{ dB} + 10 \text{ Lg} (1,375 \times 10^5)] \text{ dB}$$

$$= 65 + 51,38$$

$$= 65 \text{ dB} + 51 \text{ dB} = \underline{116 \text{ dB}}$$

Die von den beiden Teilflächen erzeugten Beurteilungspegel am Immissionspunkt A berechnen sich wie folgt nach Tabelle 23, wobei ALs aus Bild 9 entnommen wird:

Spalte	1	2	3	4
Zeile	Teilfläche-Nr.	S (m)	ALs (dB)	Lm (dB)
1	1	1175	- 77	39
2	2	925	- 75	41



Der resultierende Beurteilungspegel am Immissionspunkt A wird nach Bild 8 oder Gleichung (15) berechnet und beträgt 43 dB.

Auf das nächstgelegene Wohngebiet, das als WA (allgemeines Wohngebiet) eingestuft wird, wirken ca. 43 dB aus dem vorhandenen und zu erweiternden Industriegebiet der Firma Linde.

Der Beurteilungspegel der Staatsstraße liegt tags bei ca. 70 dB und nachts bei ca. 61,5 dB.

(Siehe Punkt 4 Schallschutzberechnung im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 23.01.1989).

Gemäß der DIN 18005, Teil 1, Bild 8, Pegelerhöhung durch eine zweite Schallquelle, beträgt die Pegelerhöhung bei einem Schallpegelunterschied von größer als 20 dB = 0 dB.

Erhöhte Einwirkungen zusätzlich zu den bereits durch die Staatsstraße St 3115 hervorgerufenen Lärm, sind durch das geplante Industriegebiet deshalb nicht zu erwarten.

7.0 Statistische Werte

Bestehende Bahnfläche ca.	10 000 m ² =	3,39 %
Grünflächen ca.	33 570 m ² =	11,37 %
Bebaubare Flächen (innerhalb der Baugrenze) ca.	229 840 m ² =	77,88 %
Industriegebietsfläche (außerhalb der Baugrenzen) ca.	19 055 m ² =	6,46 %
Vorbehaltsfläche für den geplanten Ausbau der St 3115 (Großostheimer Straße) ca.	2 660 m ² =	0,90 %
Gesamtfläche ca.	295 125 m²	100,00 %

8.0 Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung gemäß § 45 ff BauGB erforderlich. Es handelt sich bei der Industriegebietsfläche um ausschließliches Eigentum der Firma Linde.

9. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Mit dem geplanten Industriegebiet sind keine Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu erwarten, die nicht im Rahmen des B-Planes zu regeln waren.

Eine etwaige vorhandene Bebauung oder sonstige zu entschädigende Anlagen oder Einrichtung sind nicht vorhanden.

10. Kostenübersicht

Da das Gebiet weitgehend erschlossen ist, sind nur Anpassungsarbeiten notwendig, deren Kostenumfang relativ gering ist. Soweit möglich, werden hierfür nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg Beiträge erhoben.

Aschaffenburg, 10.11.93
Stadtplanungsamt


Keßler

Aufgestellt:


Nobiling

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET

**"zwischen Großostheimer Straße, dem Industriegleis an der
Fa. Linde, Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim und dem Park
Schönbusch"**

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Stadt Aschaffenburg; Planungsamt

**Verfasser: Hans Werner Kilzer
Dipl. Ing., Freier Landschaftsarchitekt
Sodenackerstraße 21, 63877 Sailauf**

Aufgestellt: Mai 1991

Geändert: Juli 1993

1.) Vorhandener Bestand und Bewertung

- Inneres Werksgelände

Das direkte Werksgelände ist streng gegliedert. Parallel zu den Gebäuden und Verkehrsflächen sind häufig schmale Grünstreifen unterschiedlicher Ausdehnung, unterschiedlicher Qualität und unterschiedlichen Alters angelegt. Die Qualität der Grünflächen erstreckt sich von kleineren, für den Naturhaushalt weniger wertvollen Rasenflächen, über reihige Baumpflanzungen entlang von Verkehrsflächen, bis hin zu baumbestandenen Wiesenflächen, wobei es sich in der Regel bei den älteren Bäumen um fremdländische Gehölze handelt. Erst bei den neueren Anpflanzungen wurden vermehrt heimische Bäume und Sträucher, wie vor allem Spitzahorn, Winterlinde, Hainbuche und Eiche verwendet.

- Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim

Nur im Norden, parallel der Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim sind größere Gehölzflächen vorhanden. Sie weisen mit Schlehe, Weißdorn, Feld- und Bergahorn, Stieleiche, Eberesche, Kiefer, Haselnuß, Zitterpappel, und zum Westen hin auch Birke und Robinie, relativ viele Gehölzarten auf, und bilden einen guten Übergang zum nördlich des Bahnkörpers befindlichen Park Schönbusch.

- Großostheimer Straße

Ein schmaler Gehölzstreifen ist entlang der Großostheimer Straße westlich der Zufahrt angelegt. Östlich der Zufahrt befindet sich eine größere Brachfläche.

Der Gehölzstreifen entlang der Großostheimer Straße weist mit vor allem Vogelkirsche, Weißdorn, Liguster und Kornelkirsche wesentlich weniger Arten auf, und befindet sich in keinem

vitalen Zustand, was evtl. auf die hohe Verkehrsbelastung an der Grobostheimer Straße zurückzuführen ist. Dieser Gehölzstreifen kann auch nur die Funktion eines Straßenbegleitgrüns zur optischen Abgrenzung und Staubfilterung erfüllen. Im Gegensatz zum Gehölzbestand an der Bahnlinie ist eine Funktion als Lebensraum für Kleinsäuger und Vögel wohl nur stark eingeschränkt möglich.

2.) Planung

- Westen und Süden

Im Westen und Süden schließen sich außerhalb des Geltungsbereiches weitere gewerbliche Bauflächen an. Im Süden getrennt durch die Grobostheimer Straße, und im Westen fast nahtlos anschließend. Hier sind nur in geringem Umfang neue Grünflächen möglich.

Im Westen wird der vorhandene Grünstreifen Richtung Süden verlängert und läuft in Höhe der Wailandstraße aus.

Der schmale existierende Gehölzstreifen entlang der Grobostheimer Straße wird entsprechend dem Flächennutzungsplan auf 20m verbreitert. Die bestehenden Gebäudespitzen im südlichen Bereich der Fa. Linde ragen teilweise in die ausgewiesene Grünfläche hinein. Erst im Zuge von evtl. Abbrucharbeiten der Fa. Linde oder im Zuge von Umplanungsarbeiten ist der Gehölzstreifen entsprechend zu verbreitern.

Östlich der bestehenden Zufahrt erfährt die Brachfläche durch Pflanzung von Bäumen und Anlage von Wiesenflächen eine Umwandlung in parkähnlichen Charakter. Vor allem in Hinblick auf den im Osten anschließenden Park Schönbusch und des im Süden der Straße liegenden Hofgutes Nilkheim (Stadtgärtnerei), welches voraussichtlich nach Westen zu erweitert wird, erscheint die Anpflanzung von gruppenweise großkronigen Bäumen gestalterisch sinnvoller als die Anlage einer Hecke.

- Osten

Hier entsteht zwischen Baugrenze und Geltungsbereichgrenze ein intensiv mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter 10m breiter Streifen zur Anbindung an den Park Schönbusch. Die Gehölzauswahl ist dem unmittelbar angrenzenden Bestand des Park Schönbusch angepaßt.

Die im Südosten ausgewiesene größere Gehölzfläche mit großen Bäumen kann unter der Voraussetzung, daß die Stellplatzflächen mit großfugig verlegtem Pflaster ausgeführt werden, als Parkplatz angelegt werden. Zusätzlich muß pro 5 Stellplätze ein heimischer Laub-Großbaum gepflanzt werden, und auf Dachflächen von Neubauten, die eine Größe von mehr als 200m² besitzen, eine Dachbegrünung erfolgen. Die Fläche der Dachbegrünung muß mindestens doppelt so groß werden, wie der entsprechende Parkplatz auf der Grünfläche.

- Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim

Im Norden schließt sich oberhalb der Bahnlinie wiederum der Park Schönbusch an. Der vorhandene Gehölzbestand zwischen Bahnlinie und Baugrenze bleibt weitgehend erhalten. Lediglich ein schmaler Streifen im Norden wird zugunsten von Fernsichten von und zum Park Schönbusch abgeholzt, wodurch dem Wunsch der Schlösser- und Seenverwaltung Rechnung getragen wird. Das in der Sichtschneise liegende Trafohäuschen erhält eine Eingrünung mit Sträuchern um die Fernsicht nicht durch den Blick auf Gebäude zu beeinträchtigen. Diesen Zweck sollen auch die Säuleneichen am Südrand der Wiese erfüllen.

- Innerhalb der Baugrenze

Die nach Norden und Osten ausgerichteten Fassaden sind als

Ausgleich für die Erweiterung des Bebauungsplanes sofort zu begrünen.

Innerhalb der Baugrenze sind die Bäume zur Erhaltungsverpflichtung dargestellt, die zum Einen standortgerecht, und zum Anderen so plaziert sind, daß sie sowohl gestalterisch positiv wirken und durch Neu- und Umbaumaßnahmen wenig gefährdet sind.

Da vor allem die Anlage weiterer Verkehrs- und Lagerflächen, sowie die Errichtung von Nebengebäuden innerhalb der Baugrenze zum jetzigen Zeitpunkt in ihrer Entwicklung nicht absehbar sind, können für die weitere Durchgrünung des Werksgeländes keine Angaben bezüglich des Standortes gemacht werden, sondern es ist lediglich die Massierung angegeben.

- Vollzugsfristen

Die Fassadenbegrünungen sind ab Rechtskraft des Bebauungsplanes innerhalb von 2 Jahren vorzunehmen.

Ansonsten sind die geforderten Anpflanzungen im Rahmen von Baugenehmigungen innerhalb eines Jahres nachzuweisen.

3.) Flächenbilanz

Grundstücksfläche	=	290.000m ²
abzüglich x 0,8 (GRZ), überbaubare Fläche.....	=	<u>232.000m²</u>
ergibt Grünfläche Soll (Maximum).....	=	58.000m ²
Vorhandene Grünfläche ohne Aufwertung.....	=	12.400m ²
vorhandene Grünflächen (Brachen) mit Aufwertung..	=	8.150m ²
geplante Grünfläche	=	<u>19.000m²</u>
ergibt Gesamtgrünfläche	=	<u>39.550m²</u>

Bei der Flächenbilanz ist zu berücksichtigen, daß erst seit Inkrafttreten der novellierten Fassung der BauNVO seit Januar 1990, die Nebenflächen wie Stell- und Lagerplätze in die Grundfläche mit eingerechnet werden.

Zudem erfährt die verbleibende Grünfläche eine optische und qualitative Verbesserung durch die massierte Anpflanzung zahlreicher großkroniger heimischer Laubbäume, die vor allem zum Park Schönbusch hin, in diesen besser überleiten.

Ein zusätzlicher Ausgleich wird durch die Fassadenbegrünung erreicht. In die Flächenbilanz ist die Fassadenbegrünung nicht eingeflossen, da Fensterflächen, Eingänge etc. bei den existierenden und geplanten Gebäuden nicht bekannt sind, und zudem die Gesamtfläche der Fassadenbegrünung die Flächenbilanz (in 5 Jahren vielleicht ca. 2000m²) nicht wesentlich beeinflussen würde. Viel wichtiger ist in diesem Zusammenhang die optische Verbesserung der Fassaden und eine Verbesserung des Kleinklimas.

Bei einer möglichen Anlegung eines Parkplatzes im Südosten wird durch die massierte Anpflanzung von Laub-Großbäumen, Pflaster mit Rasenfugen und die festgesetzte Dachbegrünung, die Flächenbilanz nicht wesentlich negativ beeinflusst.

4.) Kostenschätzung

1. Bäume liefern und pflanzen		
ca. 150 St. * 650,00 DM	=	97.500,00 DM
2. Verankerungen und Fertigstellungspflege der Bäume		
150 St. * 20,00 DM	=	3.000,00 DM
3. Sträucher liefern und pflanzen incl. Fertigstellungspflege		
ca. 6.500 St. * 7,50 DM	=	48.750,00 DM
4. Wiese anlegen incl. Fertigstellungspflege		
ca. 8.000m ² * 3,00 DM	=	24.000,00 DM
5. Fassadenbegrünung		
ca. 500m * 10,00 DM	=	5.000,00 DM
6. Rankhilfen je nach vorhandener Wand und Art der Rankhilfe, bei 4m Höhe		
ca. 60,00 DM/m, pauschal für 20% der Gesamtmeter, also 100m * 60,00 DM	=	<u>6.000,00 DM</u>
 Summe der Kostenschätzung netto	=	<u>184.250,00 DM</u>

Der Kostenschätzung liegt das Preisniveau von 1993 zugrunde, sie beinhaltet keine Einfriedungen, Befestigungen oder Abbrucharbeiten.

Auch sind die Kosten für eine evtl. Dachbegrünung nicht berücksichtigt, da zur Zeit nicht absehbar ist, wann, in welchem Umfang, oder ob überhaupt eine Dachbegrünung erforderlich wird.

H. W. C. W.