

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 / 14

„SÜDLICH LANGE STRASSE - MITTE -“
[BAHNHOF – NORD]

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
LANGE STRASSE, ÖSTLICHER BEGRENZUNG „BAHN-
PARALLELE DAMM“ UND WESTLICHER BEGRENZUNG



BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:		Seite
I	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
I.1	Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans	5
I.2	Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	5
I.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
II	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
II.1	Verbindliche Planungsgrundlagen	8
II.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
II.1.2	Regionalplan	8
II.1.3	Flächennutzungsplan	9
II.1.4	Aktuelles Planungsrecht	9
II.1.5	Landesplanerische Stellungnahme	10
II.2	Informelle Planungsgrundlagen	11
II.2.1	Landschaftsplan	11
II.2.2	Rahmenplanung für das „Bahnhof-Nord“-Gelände	11
III	ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG	12
III.1	Bauliche Nutzung	12
III.2	Städtebauliche Gestaltung, Freiräume und Grünflächen	12
III.3	Verkehrerschließung	14
III.4	Technische Infrastruktur	15
III.5	Eigentumsverhältnisse	15
Hinweis:	Die Bestandsanalyse der Planungsfelder Altlasten, Emissionen und Immissionen (u.a.) ist im <u>Umweltbericht</u> (Abschnitt VI der Begründung) abgehandelt!	
IV	ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION	16
IV. 1	Bebauungsplanvorentwurf in zwei Varianten	16
IV.2	Bebauungsplanentwurf	16
IV.2.1	Öffentliche Verkehrsflächen	16
IV.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
IV.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	17
IV.2.4	Städtebauliche Gestaltung	16
IV.2.5	Erschließung und Parken	17
IV.2.6	Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich	18
IV.2.7	Lärmimmissionsschutz	18
IV.2.8	Altlasten	18
IV.2.9	Kampfmittelbelastung	18
IV.3	Städtebaulicher Vertrag	18
IV.4	Bodenordnung	18
V	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	19
V.1	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	19
V.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
V.1.2	Maß der baulichen Nutzung	20
V.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
V.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
V.1.5	Verkehrsflächen	22

Bebauungsplan Nr. 18 / 14	“Südlich Lange Straße – Mitte / Bahnhof-Nord“	Entwurf Begründung
V.1.6	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
V.2	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	23
V.3	Kennzeichnung von Flächen, auf denen mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (Munitionsfunde) zu rechnen ist	23
V.4	Regelung zur Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen	23
V.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –	24
V.6	Hinweise	25
VI	UMWELTBERICHT	26
VI.1	Einleitung	27
VI.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans	27
VI.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung (übergeordnete Planungsgrundlagen des Umweltschutzes und deren Eingang in die Bebauungsplanung)	27
VI.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
VI.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands der einzelnen Schutzgüter	28
VI.2.1.1	Abiotische Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima und Luft	28
VI.2.1.1.1	Boden	28
VI.2.1.1.2	Wasser	28
VI.2.1.1.3	Klima und Luft	29
VI.2.1.2	Biotische Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft	29
VI.2.1.3	Schutzgebiete	31
VI.2.1.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	31
VI.2.1.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Denkmalschutz)	31
VI.2.1.6	Schutzgutübergreifende Umweltbelange:	31
	Altlasten, Immissionen und Emissionen, Abfall, Abwasser und Energie	
VI.2.1.6.1	Altlasten	31
VI.2.1.6.2	Immissionen und Emissionen	34
VI.2.1.6.3	Abfall und Abwasser	38
VI.2.1.6.4	Energie	38
VI.2.1.7	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen	38
VI.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	39
VI.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung)	39
VI.2.4	Planungsalternativen	40
VI.3	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	41
VI.4	Monitoring	41
VI.5	Zusammenfassung	42
VII	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]	43
VIII	KENNDATEN DER PLANUNG	44
IX	FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF	45

ANHANG

- Landesplanerische Beurteilung der Regierung von Unterfranken vom 24.01.2003 zum Antrag auf Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes durch die Fa. Hörnig
- Liste des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Infrastruktur und Technologie zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren
- Bilanzierung des Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für den Bebauungsplan 18/14 „Südlich Lange Straße – Mitte –“
- Wölfel Beratende Ingenieure GmbH (im Auftrag der Stadt Aschaffenburg): Gutachterliche Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan 18/14 „Südlich Lange Straße – Mitte“
- HPC Harress Pickel Consult GmbH: Orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung auf Flächen der Deutschen Bahn AG, Standort 6001 Aschaffenburg; Nürnberg 2000 (- Auszüge -)
- Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft: Bewertung von Gewässerverunreinigungen und Bodenbelastungen für den Wirkungspfad Boden – Wasser (Merkblatt Nr. 3.8-10; München 1998)
- Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft: Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen - Wirkungspfad Boden – Gewässer - (Merkblatt Nr. 3.8/1; München 2001)
- Stadt Aschaffenburg, TÜV Industrie Service GmbH: Lüfthygienisches Gutachten für den Bebauungsplan „Bahnparallele Damm“; Aschaffenburg, München 2005

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um den Kernbereich des nördlich des Aschaffener Hauptbahnhofs an der Nahtstelle zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Damm gelegenen „Bahnhof-Nord“-Geländes.

Bereits im 19. Jahrhundert wurden im Zuge der historischen Entwicklungen des Eisenbahnwesens in Aschaffenburg durch den Bau der „Ludwigs-Westbahn“ und des Bahnhofs einschließlich dessen Erweiterungen die wichtigsten Wegeverbindungen zwischen der heutigen Innenstadt von Aschaffenburg und dem Stadtteil Damm gekappt. Straßenverbindungen wurden auf Umwegen beidseits des mehrmals erweiterten Bahnhofs über die Gleise hinweg (Glattbacher Überfahrt) bzw. unter ihnen hindurch (Unterführung Müllerstraße) hergestellt.

Bis in die 80er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde das „Bahnhof-Nord“-Areal als Rangierbahnhof genutzt. Mit Erklärung des Eisenbahnbundesamtes vom 23.12.1999 ist das Gelände schließlich als für den Eisenbahnbetrieb nicht mehr erforderlich entwidmet und somit in die Planungshoheit der Stadt Aschaffenburg entlassen worden. Die Gleisanlagen wurden vollständig rückgebaut, das Gelände wurde von der Bahn an den jetzigen Grundstückseigentümer, die Firma Hörnig, veräußert.

Aktuell ist das Plangebiet als weitläufige, unbebaute, weitgehend mit Pionier- und Ruderalvegetation bewachsene Frei- und Brachfläche charakterisiert, die aufgrund fehlender Wegeverbindungen nicht unmittelbar von der Innenstadt bzw. vom Hauptbahnhof aus erreichbar ist und somit trotz ihrer stadtgeographisch zentralen Lage derzeit dem südlichen Rand des Stadtteils Damm zuzuordnen ist.

Nachdem der Grundstückseigentümer im Herbst 2004 erklärt hat, von dem vormals beabsichtigten Projekt eines „Urban-Entertainment-Centers“ Abstand zu nehmen, hat die Stadt Aschaffenburg auf der Ebene der informellen Rahmenplanung Entwicklungsperspektiven für das „Bahnhof-Nord“-Gelände diskutiert. Mit Beschluss vom 14.03.2005 wurde (u.a.) die Standortentscheidung für eine P+R-Anlage nordöstlich des Hauptbahnhofs getroffen, die „Qualitätsbausteine“ für Bahnsteigunterführung, Verbindungsweg und Platzanlage(n) wurden definiert und die Stadtverwaltung wurde beauftragt, drei vom Stadtplanungsamt erstellte Rahmenplanentwürfe mit dem direkt betroffenen Grundstückseigentümer zu erörtern und über das Ergebnis im Stadtrat zu berichten. Dies erfolgte im Planungs- und Verkehrssenat am 07.02.2006.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 18.09.2006 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, einen Bebauungsplanvorentwurf für das „Bahnhof-Nord“-Gelände vorzulegen.

I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Das Plangebiet „Südlich Lange Straße - Mitte -“ zählt zum „Bahnhof Nord“-Areal und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft nördlich der Bahnsteige des Aschaffener Hauptbahnhofs. Es liegt an der Nahtstelle zwischen der Aschaffener Innenstadt und dem Stadtteil Damm und ist etwa jeweils 650m vom Stadtzentrum Aschaffenburg (Herstallturm) und vom Stadtteilzentrum Damm (St. Michael) entfernt.

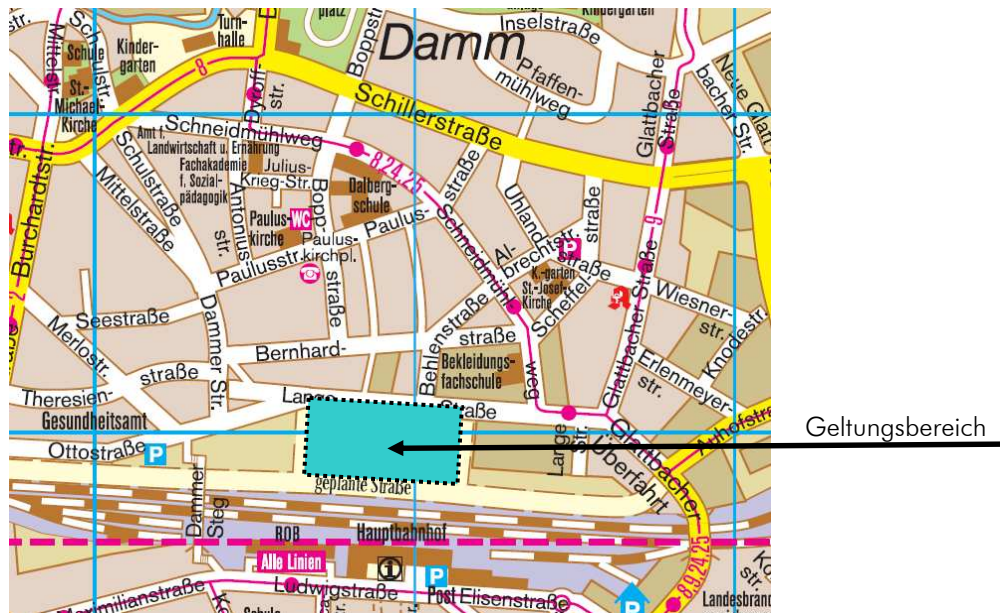
Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich entlang der Nordseite der Langen Straße in einem Abstand von nur $\geq 15\text{m}$.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von knapp 2,6 Hektar.

Abbildung 1

Lage des Plangebiets

[Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab]



Mit der Bebauungsplanung verbunden sind insbesondere folgende planerische Oberziele:

- Das Bahnhof-Nord-Gelände bedarf aufgrund seiner stadtgeographisch herausragenden Lage einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, die zwar eine schrittweise Entwicklung des Geländes zulässt, gleichzeitig aber räumlich-bauliche, verkehrliche, nutzungsbezogene und grünordnerische Mindestqualitäten gewährleistet.
- Das Bahnhof-Nord-Gelände ist Bindeglied zwischen der Innenstadt und Damm. Herausragende öffentliche Bedeutung hat hierbei die Schaffung einer Wegeverbindung zwischen den Bahnsteigzugängen des Aschaffener Hauptbahnhofs und der Behlenstraße einschließlich der Anlage von Platzräumen. Die Platzanlage an der Behlenstraße übernimmt verkehrsberuhigende Funktion; auf dem Platz bzw. im unmittelbaren Umfeld sind eine Bushaltestelle und Taxisstände, Fahrradständer, Sitzmöglichkeiten, Baumpflanzungen und Wasserflächen einzuordnen.
- Das Bahnhof-Nord-Gelände soll ein Spektrum an gemischten Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie, Freizeit und Kultur aufnehmen¹. Eine monofunktionale Standortentwicklung ist nicht beabsichtigt.
Das Bahnhof-Nord-Gelände soll als Ergänzungsfäche für das Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt entwickelt werden. Das Bahnhof-Nord-Gelände ist grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen geeignet². Die Obergrenzen für die Ansiedlung von Einzelhandel nach Maßgabe der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Unterfranken³ dürfen nicht überschritten werden.
- Die Haupteerschließungsfunktion für den motorisierten Verkehr übernehmen zwei Straßenspannen, die die Bahnparallelle und die Lange Straße verknüpfen. Die Bahnparallelle bleibt frei von direkten Grundstückszufahrten und hat für das Gesamtgebiet ausschließlich übergeordnete Erschließungsfunktion als „Sammelstraße“. Die Lange Straße übernimmt ergänzende Erschließungsfunktion.
- Die Bebauung soll sich vornehmlich entlang der Bahnparallelle und der Langen Straße sowie entlang der Wegeverbindung aufreihen, die städtebaulich markanten Eckpunkte werden baulich gefasst. Die Baukörper werden in der Regel soweit von den Straßen abgerückt bleiben, dass ein durchgängiges Band an Grünflächen (Vorgärten mit Bepflanzung) zwischen Gehweg und Baukante verbleibt. Die maximalen Bauhöhen orientieren sich an den höchsten Baukörpern (Firsthöhe) am Südrand von Damm; die Traufhöhen von Neubauten können abhängig von der Dachform die Traufhöhen der höchsten Baukörper des Altbestandes überragen.
Die vorgeschriebenen Mindestbauhöhen entsprechen einer üblichen zweigeschossigen Bebauung.

¹ vgl. auch Stadtrat (Plenum) der Stadt Aschaffenburg; Beschluss Nr. Pl/9/205/99 vom 05.07.1999

² vgl. auch GMA: Auswirkungsanalyse zum Projekt Bahnhof-Nord in Aschaffenburg, S.8; Ludwigsburg 2001 und Stadtrat (Plenum) der Stadt Aschaffenburg; Beschluss Nr. Pl/9/205/99 vom 05.07.1999

³ vgl. Regierung von Unterfranken: Landesplanerische Beurteilung AZ 800-8292.10-1/98; Würzburg 24.01.2003

I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen begrenzt durch die Lange Straße im Norden und die in den Bebauungsplänen Nr. 18-11 „Bahnparallele“ und Nr. 18-17 „P+R-Platz Bahnhof Nord“ festgesetzten Straßenspannen mit der Bezeichnung „Planstraße A“ und „Planstraße B“ im Westen und im Osten. Den südlichen Rand bildet wiederum der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18-11 „Bahnparallele“, der genau zwischen Plangebiet und den Bahnanlagen im Süden eingeordnet ist.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt ausschließlich eine große Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 6493/30.

II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

II.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört das Plangebiet zum Oberzentrum Aschaffenburg und befindet sich damit zugleich im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Aschaffenburg.⁴ Das Landesentwicklungsprogramm hat vornehmlich konzeptionelle, abstrakte Ziele und Grundsätze zum Inhalt und ist verbindliche Planungsgrundlage. In der planerischen Umsetzung hat das LEP vor allem für die Regionalplanung und die Flächennutzungsplanung sowie für raumbedeutsame Einzelprojekte unmittelbare Bedeutung; mittelbar entfaltet es so aber auch Wirkung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Heruntergebrochen auf das Bebauungsplangebiet sind z.B. folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP relevant:

- **Oberzentren: (Z)** Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. [...]
- **Altlasten: (G)** Es ist anzustreben, Altlastenverdacht zu klären sowie Altlasten entsprechend ihrer Dringlichkeit zu sanieren und damit wieder nutzbar zu machen [...]
- **Siedlungsgebiete: (G)** Es ist von besonderer Bedeutung, die für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsamen Flächen, wie Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern.
- **Handel: (G)** Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden. [...] Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. [...]

Unvereinbarkeiten zwischen dem LEP 2006 und den Regelungen und Inhalten des Bebauungsplans Nr. 18-14 liegen nicht vor.

II.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region 1 „Bayerischer Untermain“ legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest.

Grundsätzlich ist der Bereich nördlich des Hauptbahnhofs in Karte 2 (Siedlung und Versorgung) des Regionalplans als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ dargestellt. Für das Plangebiet „Südlich Lange Straße – Mitte -“ bedeutsame überfachliche und fachliche Ziele lauten u.a. wie folgt:

- Für Aschaffenburg soll die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel angestrebt werden (Ziel A V.2.4)
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden. [Ziel B.I.3.1.5]
- Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. [...] Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten sollen Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. (Ziel B II.2.2)
- In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfelds angestrebt werden. [...] (Ziel B.II.3.2)
- ...

Der Bebauungsplan ordnet sich in der Gesamtabwägung in den Zielkatalog des Regionalplans ein.

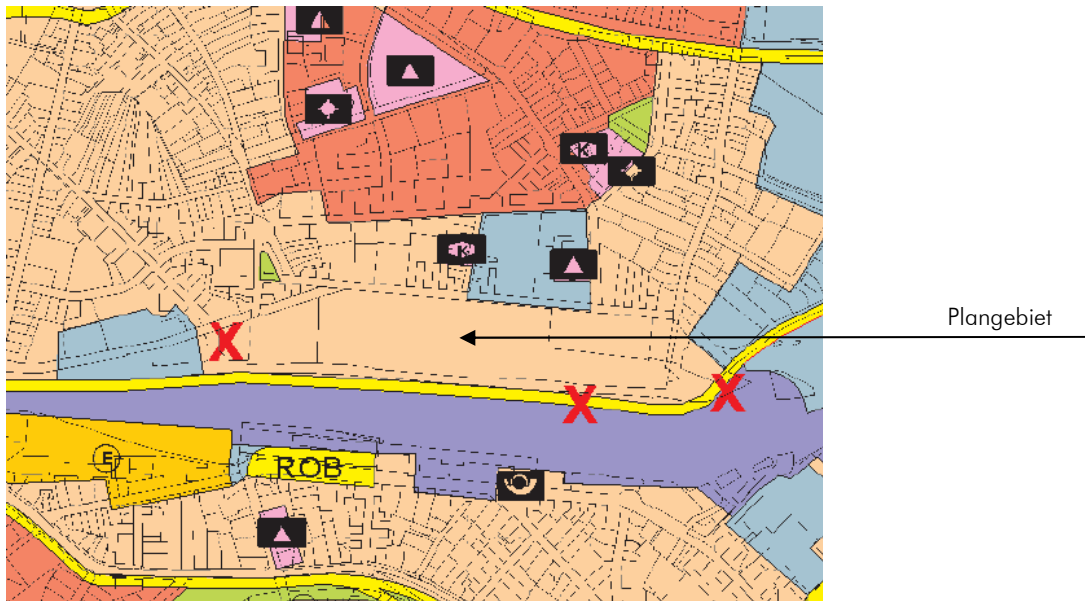
⁴ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006; München 2006

II.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt das Plangebiet flächendeckend als „gemischte Baufläche“ dar.

Der Bebauungsplan stimmt mit der Festsetzung von „Kerngebieten“ voll mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein und ist somit aus diesem entwickelt.

Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



II.1.4 Aktuelles Planungsrecht

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der Ausdehnung der Freifläche und des fehlenden Bebauungszusammenhangs planungsrechtlich als so genannter „Außenbereich im Innenbereich“ im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Zudem verfügt das Areal in weiten Teilen über keine gesicherte Erschließung: Die „Lange Straße“ reicht für die zu erwartenden Anforderungen an die verkehrlichen Erschließung der südlich anliegenden großen und tiefen Grundstücke nicht aus – hierfür ist der Bau des betreffenden Teilstücks der „Bahnparallele“ einschließlich der Verbindungsspannen zur Langen Straße notwendig. Auch die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung erfordert zunächst die Neuerrichtung eines ausreichend dimensionierten Kanals innerhalb der Trasse der „Bahnparallele“.

Die Schaffung von Baurecht bedingt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Dabei ist zu beachten, dass gemäß raumordnerischer Stellungnahme der Regierung von Unterfranken zum Raumordnungsverfahren für ein „Urban-Entertainment-Center“ (UEC) auf dem Bahnhof-Nord-Gelände vom 24.01.2003 bei der Ansiedlung von Einzelhandel die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 14.000qm zu begrenzen ist, davon maximal 8.000qm für innenstadtrelevanten Einzelhandel. Für eine Reihe innenstadtrelevanter Sortimente wurden ergänzend spezifizierte Obergrenzen festgelegt. Änderungen in der Projektplanung bedürfen einer erneuten Überprüfung durch die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde.

Östlich, südlich und westlich grenzen unmittelbar die Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne an das Plangebiet an:

- Östlich: Bebauungsplan „P+R-Platz Bahnhof-Nord“ (Nr. 18/17): Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig. Der Satzungsbeschluss soll am 06.11.2006 gefasst werden.
- Südlich: Bebauungsplan „Bahnparallele“ (Nr. 18/11): Der Bebauungsplan ist seit dem 05.05.2006 rechtskräftig.

- Westlich: Bebauungsplan „Südlich Lange Straße – West – (Nr. 18/15): Für den Bebauungsplan gibt es bisher nur den Aufstellungsbeschluss vom 21.12.1998. Zudem liegt eine Baugenehmigung für die Errichtung eines „Ärztshauses mit Tiefgarage“ vom 10.09.2003 vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der inzwischen erfolgten förmlichen Entwidmung ehemals bahnbetrieblich notwendiger Flächen handelt es sich bei dem Quartier südlich der Auhofstraße um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen auf bisher nicht bebaubaren Grundstücken ausgewiesen. Planungsrechtlich wird kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet, so dass keinerlei Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs.3 BauGB festgesetzt werden müssen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss vom 21.12.1998 eingeleitet; es wird nun mit geringfügig verändertem Geltungsbereich fortgeführt.

II.1.5 Landesplanerische Stellungnahme

Im Zeitraum 2002 / 2003 wurde ein Raumordnungsverfahrens für ein Einzelhandelsgroßprojekt der Fa. Hörnig Wohn- und Industriebau GmbH für das „Bahnhof-Nord“-Gelände durchgeführt. In der landesplanerischen Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 24.01.2003 (Az: 800-8292.10-1/98 Herr Gromes) wurden im Ergebnis (u.a.) Beschränkungen von Einzelhandelsflächen festgelegt. Diese Festlegungen gelten als verbindliche Ziele der Landesplanung und Raumordnung und sehen (in Kurzform) wie folgt aus:

- Gesamtverkaufsfläche des Projektes: max. 14.000qm Verkaufsfläche (VF)
- Innenstadtrelevante Non-Food-Sortimente: insgesamt max. 8.000qm Verkaufsfläche (VF)

Darüber hinaus werden folgende Obergrenzen für Verkaufsflächen einzelner Sortimente vorgegeben:

- Lebensmittel: max. 3.500qm VF
- Drogeriewaren / Kosmetika: max. 750qm VF
- Bücher und Zeitschriften: max. 950qm VF
- Elektrogeräte („Weiße Ware“), Leuchten: max. 2.000qm VF
- Fahrräder: max. 850qm VF
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik: max. 850qm VF
- Orthopädie / Sanitätsbedarf: max. 100qm VF
- Reformwaren / Naturkost: max. 100qm VF
- Spielwaren / Bastelartikel: max. 1.100qm VF
- Sport- und Campingartikel: max. 2.000qm VF
- Zoofachhandel: max. 500qm VF

II.2 Informelle Planungsgrundlagen

II.2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg, der im „Innenbereich“ keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das gesamte Plangebiet noch als Gleisanlage dar. Der Landschaftsplan ist im Zuge der Flächennutzungsplanänderungen nicht fortgeschrieben worden und berücksichtigt daher nicht die Entwicklungen im Zusammenhang mit der Entwidmung ehemals bahnbetriebsnotwendiger Flächen. Konsequenzen für die Bebauungsplanung ergeben sich daraus nicht.

II.2.2 Rahmenplanung für das „Bahnhof-Nord-Gelände“

Mit Beschluss vom 24.01.2005 beauftragte der Stadtrat die Verwaltung, einen neuen städtebaulichen Rahmenplan zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung für das „Bahnhof-Nord-Gelände“ zu entwickeln. Damit sollten die planerischen Überlegungen aus der Vergangenheit abgelöst und in Anpassung an die veränderten Entwicklungen neu ausgerichtet werden.

Vorgaben für die „neue“ Rahmenplanung waren u.a. die Regelungen des im Jahr 2005 noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans für die Bahnparallele, die planerische Berücksichtigung eines direktgeführten stadtteilverbindenden Fußweges zwischen der Behlenstraße und der neuen Bahnhofoberführung sowie die Anlage eines neuen P&R-Platzes. Detaillierte Vorstellungen zur Nutzungsstruktur und zur Ausformung der inneren Erschließung (incl. Fuß- und Radwege) waren zwar nicht formuliert, der Grundsatzbeschluss zum Projekt Brückenschlag vom 24.07.2001 enthielt jedoch die Aussagen, dass „großzügige Grünstrukturen“ im Projektgebiet entstehen sollen und dass eine „gemischte Nutzungsstruktur“ aus Wohnen, Büro, Gewerbe und Kultur zu entwickeln sei. Außerdem wird ein qualitätsvolles Gebäudeensemble mit hohem gestalterischen Anspruch erwartet.

Die neue Rahmenplanung sollte nun Aussagen zur Nutzungsgliederung der künftigen Bauflächen, zur Höhenentwicklung der Baukörper, zur Staffelung der städtebaulichen Dichten sowie zur Durchgrünung und zur Erschließung enthalten. Die daraufhin vom Stadtplanungsamt in drei Varianten erarbeiteten städtebaulichen Studien beinhalteten unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungskonzepte und zeigten einen Spielraum der städtebaulichen Entwicklung unter weitgehender Berücksichtigung der o.g. Vorgaben auf.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 14.03.2005 wurden die drei Rahmenplanvarianten zur Kenntnis genommen. Verbunden damit war der Auftrag an die Stadtverwaltung, die drei Rahmenplanentwürfe mit dem Eigentümer des größten Flächenanteils, der Firma Hörnig, zu erörtern und ggf. daraus sich ergebende Anpassungen in die Pläne einzuarbeiten.

Im Ergebnis wurde dem Stadtrat am 07.02.2006 ein Rahmenplanentwurf vorgestellt, der u.a. als planerische Grundlage für den Bebauungsplan 18-14 „Südlich Lange Straße - Mitte –“ dient. Ein Beschluss des Rahmenplans im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB wurde nicht gefasst.

Abbildung 3 Rahmenplanung „Bahnhof-Nord“ 2006: Gesamtkonzept

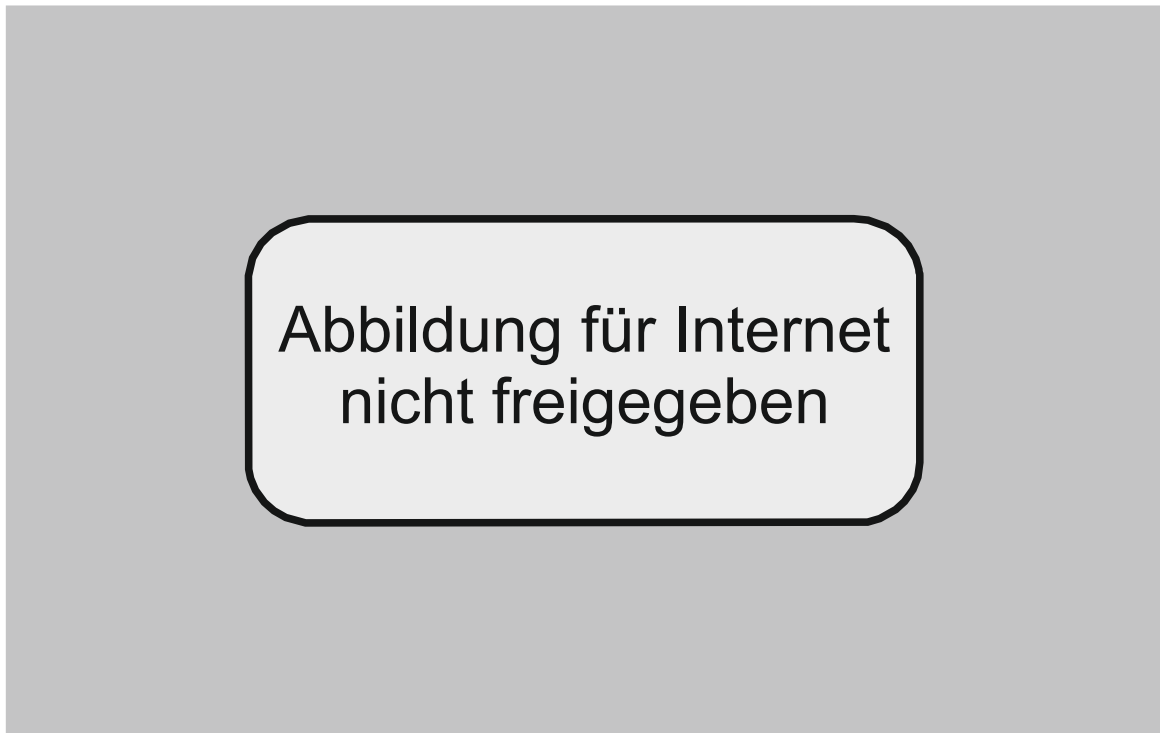


III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

III.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet südlich der Lange Straße ist unbebaut und infolge der aufgegebenen bahnbetrieblichen Nutzung als innerstädtische Brachfläche einzustufen. Geringe Flächenanteile im nordöstlichen Teil des Plangebiets werden zeitweise zur Lagerung von Erdaushub und/oder Baustoffen genutzt. Baurechte bestehen aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung als „Außenbereich im Innenbereich“ nicht.

Abbildung 4 Das Plangebiet und sein Umfeld im Schrägluftbild



Abgesehen von der verdichteten und bewuchsfreien Lagerfläche ist das Plangebiet weitgehend mit Pioniergeellschaften (Ruderalfluren, Gehölzsukzessionen) bewachsen. Beim Untergrund handelt es sich in weiten Teilen nicht um natürlich gewachsenen Boden, sondern um ein Mosaik aus Gleisschotter und künstlichen Auffüllungen aus Sanden, Schluffen mit Schlackenanteilen, Ziegelresten und Bauschutt.

Das Umfeld des Plangebiets ist im Süden und Südosten durch Verkehrsanlagen (Bahnstrecke, geplante Hauptverkehrsstraße „Bahnparallele“, geplanter P+R-Platz) und im Norden und Nordosten durch eine Mischgebietstypische Bebauung (Einzelhandel, Wohnungen, Schule, Tanzsport,... an der Lange Straße) geprägt.

Unmittelbar westlich schließt eine Brachfläche an, die u.a. als Standort für den Neubau der Fach- und Berufsoberschule ausgewählt worden ist.

Abbildung 5 Nutzungskategorisierung im Umfeld des Plangebiets



Die bauliche Silhouette der Umgebung wird wesentlich durch die Höhen der Gebäude entlang der Nordseite der Lange Straße und einzelner Baukörper in der etwas weiteren Umgebung, z.B. im Umfeld des Hauptbahnhofs, bestimmt. Der bauliche Rahmen der näheren Umgebung reicht bis zu Firsthöhen von ca. 17m und Traufhöhen von ca. 13m; der höchste Baukörper in der etwas weiteren Umgebung ist das „Stadtpalais Alte Post“ in der Elisenstraße (FH knapp 25m, TH gut 20m).

Die bestimmenden Bauhöhen der Umgebung im Überblick:

Anwesen	Zahl der Geschosse Dach	Firsthöhe jeweils über Gelände	Traufhöhe
<u>Bereich Lange Straße / Behlenstraße („Dammer Tor“):</u>			
Lange Straße 26	IV + SD 30°	ca. 15,50m	ca. 13m
Lange Straße 28	IV incl. SD max. 55° (ungleich)	ca. 15,50m	ca. 11,70m
Lange Straße 30	III + WD (Eckhaus)	ca. 16m	ca. 12m
Behlenstraße 1	IV + WD 42° (Eckhaus)	ca. 16,50m	ca. 12,30m
Lange Straße 34	IV + SD 45°	ca. 17m	ca. 12,50m
Lange Straße 36	III + SD 55°	ca. 16,50m	ca. 10,50m
<u>Bereich Ottostraße / Dammer Straße / Merlostraße:</u>			
Ottostraße 2 + 2a	IV + WD/SD	ca. 15,80m	ca. 11,80m
Dammer Straße 3	IV incl. SD	ca. 17,10m	ca. 10,90m
Dammer Straße 3a	IV + SD	ca. 16,60m	ca. 13,60m
Merlostraße 1	III + WD	ca. 17,50m	ca. 10,50m
<u>Sonstige in der weiteren Umgebung:</u>			
Bernhardstraße 20	VI incl. Staffelgeschoss FD	ca. 17,90m	ca. 15,50m (OK V)
Maximilianstraße 2 (Südende Dämmer Steg)	VI incl. Staffelgeschoss FD	ca. 18,10m	ca. 15,60m
Elisenstraße 32 („Stadtpalais Alte Post“)	VI incl. Dachturm	ca. 24,60m	ca. 20,20m

III.2 Städtebauliche Gestaltung, Freiräume und Grünflächen

Das Plangebiet ist als ausgedehnte Grün- und Freifläche eine große, weit überschaubare „Lücke“ im Siedlungszusammenhang und wirkt hinsichtlich der zentralen innerstädtischen Lage überdimensioniert. Das Areal ist aufgrund fehlender Bebauung und / oder grünordnerischer Gestaltung ungegliedert, weitgehend frei von Bäumen und Raumkanten und tritt städtebaulich vornehmlich durch seine „Leere“ in Erscheinung. Einzig zur Lange Straße hin ist das Plangebiet durch den straßenbegleitenden Grünstreifen mit Baumreihe abgegrenzt und wahrnehmbar markiert.

Die das Areal derzeit optisch dominierenden Baukörper östlich des Plangebiets sind städtebaulich von eher minderer Qualität und wirken – insbesondere im Zusammenhang mit der benachbarten temporären Lagerung von Erde und Baustoffen tendenziell ortsbildstörend.

Die ausgedehnte Grün- und Freifläche ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und somit auch nicht für Zwecke der Freizeit und zur Erholung nutzbar.

III.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist zwar durch die Lange Straße teilerschlossen, aufgrund der Tiefe der angrenzenden Flächen und der aufgrund der geplanten innenstadtypischen Bebauung zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre ist diese Erschließung alleine allerdings nicht ausreichend.

Die Lange Straße hat einen Querschnitt von durchschnittlich etwa ca. 11,70 Metern, dazu gehören ein nordseitiger Gehweg in einer Breite von knapp 2,30 Metern sowie ein südseitiger Grün-/Pflanzstreifen in einer Breite von knapp 2,30m. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt.

Abbildung 6: Die Lange Straße mit erhaltenswerter Lindenreihe (Blickrichtung gen Osten)



Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Aschaffener Hauptbahnhofs und des Regionalen Omnibusbahnhofs (fußläufige Entfernung von Plangebietsmitte über den Dämmer Steg derzeit ca. 800m bzw. ca. 630m) und ist – insbesondere nach Verlängerung der Bahnsteigunterführung (fußläufige Entfernung von Plangebietsmitte dann nur noch ca. 400m bzw. ca. 200m) – bestens an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Dazu kommt noch die ca. 200m östlich der Plangebietsmitte befindliche Bushaltestelle „Lange Straße“ der Buslinien 8, 24 und 25.

III.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist entlang der Lange Straße zwar mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen, allerdings reichen die teils Kapazitäten nicht mehr für die zu erwartende Bebauung im Plangebiet aus.

So waren die ehemaligen Bahnflächen (also auch das Bebauungsplangebiet „Südlich Lange Straße – Mitte“) im Generalentwässerungsplan bisher nicht berücksichtigt - bei den nun vorbereiteten baulichen Nutzungen der ehemaligen Bahnflächen werden wesentlich höhere Abwassermengen anfallen, die vom vorhandenen Kanalnetz hydraulisch nicht mehr verkraftet werden. Deshalb ist der Bau eines in der öffentlichen Verkehrsfläche der „Bahnparallele“ verlaufenden neuen Kanals bis zum Hauptsammler am Main vorgesehen.

Ebenfalls im Zuge der Realisierung der Bahnparallele sind die Neuverlegung einer Gasmitteldruckleitung DN 225 PE sowie einer Wasserversorgungsleitung DN 200 GGG über die gesamte Länge der Bahnparallele von der Glattbacher Überfahrt bis zur Linkstraße vorgesehen. Die auch der Versorgung des Plangebiets dienende Trasse für diese Versorgungsleitungen ist auf der nördlichen Fahrbahnseite der Bahnparallele geplant. Im Bereich der Fußgängerunterführung ist hierbei eine Überdeckung von mindestens 1,5m von Fahrbahnoberkante bis zur äußeren Decke der Unterführung erforderlich, um die Versorgungsleitungen im Straßenkörper belassen zu können.

In der Umgebung des Bebauungsplangebiets befinden sich Stromversorgungsleitungen der AVG; es handelt sich dabei um Mittelspannungs-, Niederspannungs-, Fernmelde- und Straßenbeleuchtungskabel.

Zur Sicherung der Versorgung mit elektrischer Energie ist eine neue Trafostation notwendig, die in der Lange Straße in Höhe der Einmündung Ottostraße eingeordnet werden soll.

III.5 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Fläche ist in Privateigentum.

IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION

IV.1 Bebauungsplanvorentwurf in zwei Varianten

In den Verfahrensschritten bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde der Bebauungsplanvorentwurf in zwei Varianten erarbeitet. Variante 1 und Variante 2 waren in ihren planerischen Grundzügen - insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung - vergleichbar; sie unterschieden sich in der Konzeption und Dimensionierung der öffentlichen Wegeverbindung zwischen Bahnsteigunterquerung und „Behlenstraße“:

- In **Variante 1** wurde die 6m breite öffentliche Wegeverbindung durch drei Platzräume gegliedert. Hierbei wurde vorgeschlagen, die 6m breite Wegeverbindung ebenerdig zu führen und den Höhenunterschied von ca. 3,80m zur Ebene der Bahnsteigunterquerung durch ein Treppen- und Aufzugsbauwerk (behindertengerecht) zu überwinden. Die Aufzugsanlage kann gleichzeitig der behindertengerechten Anbindung des P+R-Platzes dienen.
Die öffentliche Verkehrsfläche (inclusive Anteil Lange Straße) beliefte sich in Variante 1 auf ca. 1.400qm.
- In **Variante 2** wurde auf eine öffentliche, mittlere Platzanlage („Piazza“) zu Gunsten einer entsprechend großzügigeren Platzanlage an der Lange Straße / Behlenstraße („Dammer Tor“) verzichtet. Die 6m breite Wegeverbindung wurde (wie in Variante 1 auch) ebenerdig geführt. Hierbei wurde sichergestellt, dass bei mehrgeschossiger Bebauung entlang der Wegeverbindung ein Rückspringen der oberen Geschosse (ab dem II. OG bzw. ab einer Höhe von ca. 7m über Gelände) um beidseits mindestens 3m erfolgt, wodurch der Luftraum der Wegeverbindung ab dem II. OG eine lichte Weite von mindestens 12m, erhielte. Einem „Tunneleffekt“ würde damit entgegen gewirkt.
Der Höhenunterschied von ca. 3,80m zur Ebene der Bahnsteigunterquerung wäre durch ein Treppen- und Aufzugsbauwerk (behindertengerecht) zu überwinden, wobei die Aufzugsanlage gleichzeitig der behindertengerechten Anbindung des P+R-Platzes dient. Die Variante einer Rampe wurde verworfen, u. a. weil ein Aufzug zum Zwecke der behindertengerechten Anbindung des P+R-Platzes ohnehin gebaut werden muss.
Die öffentliche Verkehrsfläche (inclusive Anteil Lange Straße) beliefte sich in Variante 2 auf ca. 1.600qm.

IV.2 Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der Variante 2 des Bebauungsplanvorentwurfs.

Der Planentwurf spiegelt insgesamt einen pragmatischen Kompromiss zwischen den unterschiedlichsten privaten und öffentlichen Belangen wider:

Die primären öffentlichen Belange zur Sicherung eines Verbindungsweges zwischen Bahnsteigunterführung und der Lange Straße / Behlenstraße einschließlich der Anlage von Platzräumen werden gewahrt, gleichzeitig wird dem Grundstückseigentümer ausreichend Gestaltungsspielraum für eine angemessene Nutzung und Bebauung des Plangebiets eröffnet, verbunden mit der Verantwortung zur Sicherstellung von Mindeststandards in stadtgestalterischer und grünordnerischer Hinsicht.

Der Bebauungsplanentwurf bildet durch zeichnerische und textliche Festsetzungen folgende Ziele ab:

IV.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Ziel: *Sicherung der öffentlich bedeutsamen Wegeverbindung mit Platzanlagen in angemessener Dimension*

- ☐ Die Wegeverbindung hat eine Breite von 6m. Bei mehrgeschossiger Bebauung entlang der Wegeverbindung wird ein Rückspringen der oberen Geschosse (ab dem II. OG bzw. ab einer Höhe von ca. 7m über Gelände) sicher gestellt.
- ☐ Am Aufgangsbauwerk („Lichthof“) sowie an der Lange Straße („Dammer Tor“) werden zwei öffentliche Plätze ausgewiesen. Diese haben eine Größe von ca. 300qm bzw. ca. 800qm.
- ☐ Die direkte Verbindung zwischen der Bahnsteigunterquerung und der Behlenstraße sowie die Aufweitung verschiedener Platzräume wird planungsrechtlich als „öffentliche Verkehrsfläche“ gesichert.
Die öffentliche Fläche incl. Wegeverbindung (=414qm) umfasst insgesamt gut 1.500qm.

IV.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

*Ziel: Nutzungsmischung in hoher Dichte
mit Einpassung der baulichen Silhouette in die örtliche Umgebung*

- ☐ Die Baugebiete werden als Kerngebiet (MK) mit Einschränkung einzelner Nutzungsarten (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen, lärmintensive Betriebe) ausgewiesen.
- ☐ Der Einzelhandel wird auf eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000qm begrenzt – darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen (Regelung im städtebaulichen Vertrag. Bei Realisierung von mindestens 12.000qm Büro- und Gewerbefläche (BGF) ist eine Erweiterung auf eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 14.000qm möglich (Obergrenze gemäß Raumordnungsverfahren). Innenstadtrelevanter Einzelhandel darf in keinem Fall die Grenze von 8.000qm Verkaufsfläche überschreiten.
- ☐ Die Errichtung von Wohnungen ist entlang der Langen Straße zulässig.
- ☐ Bezogen auf drei abgegrenzte Teil-Baugebiete wird das maximale Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,8 bis GRZ 1,0 und einer Geschossflächenzahl von GFZ 2,4 bis GFZ 3,0 bestimmt.
- ☐ Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf entlang der Bahnparallele maximal sechs, entlang der Wegeverbindung maximal fünf und entlang der Lange Straße maximal vier Vollgeschosse betragen.
- ☐ Die maximale Gebäudehöhe darf entlang der Bahnparallele 18m und im Übrigen 16m nicht überschreiten. Damit wird geregelt, dass nur entlang der Bahnparallele eine Bebauung entstehen kann, die höher sein darf als die bauliche Silhouette Damms an der Nordseite der Langen Straße.
- ☐ Eine Mindestbauhöhe wird durch Festsetzung einer Traufhöhe von mindestens 6m vorgeschrieben.

IV.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Ziel: Zwei gespiegelt liegende „U“ mit Perforierungen als Grundfigur des städtebaulichen Entwurfs

- ☐ Die Bauweise ist so geregelt, dass entlang der Wegeverbindung und der Bahnparallele eine überwiegend geschlossene Bebauung entsteht. Entlang der Langen Straße können Einzelgebäude und Gebäudezeilen wahlweise in offener oder geschlossener Bebauung errichtet werden.
- ☐ Die Baukörper werden sich durch Festsetzung entsprechender Baulinien und Baugrenzen vorrangig straßenbegleitend entlang der Bahnparallele und der Lange Straße sowie entlang der Wegeverbindung aufreihen.

IV.2.4 Städtebauliche Gestaltung

- ☐ Die Silhouette der Neubebauung muss durch entsprechend anzupassende Gebäudehöhen und Dachgestaltung baufensterbezogen ein möglichst einheitliches Bild abgeben. Höhenversätze zwischen aneinander gebauten Baukörpern dürfen höchstens ein Geschoss betragen.
- ☐ Die Dachlandschaft darf nicht durch technische Aufbauten (Antennenmasten, Parabolspiegel, Fahrstuhlüberfahrten etc.) oder durch Werbeanlagen dominiert werden.
- ☐ Flachdächer sind zu 75% zu begrünen.

IV.2.5 Erschließung + Parken

Ziel: Seitlich erschließen, innen Parken

- ☐ Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt vornehmlich von den Verbindungsspannen zwischen Bahnparallele und Lange Straße und ergänzend von der Langen Straße aus. Die Bahnparallele und die Knotenpunkte werden als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.
- ☐ Ebenerdiges Parken wird auf maximal 400 bzw. 500 Stellplätze in einem innenliegenden Baublock begrenzt; weiteres Parken ist auf Parkdecks, in Parkhäusern oder in Tiefgaragen unterzubringen.

IV.2.6 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Ziel: Grüner Rand, grüne Flächen, grüne Punkte

- ☐ Das Bahnhof-Nord-Areal erhält verpflichtend eine Randeingrünung der Gesamtfläche (Pflanzstreifen mit mindestens 4m bis 8m Breite für Baum- und Strauchpflanzungen) und ergänzende private Begrünungsmaßnahmen:
- ☐ GRZ-Mindestanteil nicht überbaubarer Flächen = ca. 15% der Grundstücksflächen = ca. 3.650qm
- ☐ Dachbegrünung mindestens 4000qm
- ☐ Innerhalb des Plangebiets müssen insgesamt mindestens 63 großkronige Laubbäume gepflanzt werden (20.850qm überbaubare Fläche : 330qm)
- ☐ Der naturschutzrechtliche Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft wird über die wenigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet hinaus durch Ausgleichsmaßnahmen auf der „Ökokontofläche Neurod“ abgegolten. Für den Entwurf wurde ein Ausgleichsbedarf von knapp 150.000 Biotopwertpunkten ermittelt.

IV.2.7 Lärmimmissionsschutz

- ☐ Verpflichtung zum Nachweis technischer Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm nach Maßgabe gutachterlich ermittelter Lärmpegelbereiche.

IV.2.8 Altlasten

- ☐ Die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden sind im Zuge von Baumaßnahmen zu beproben und ggf. zu sanieren.

IV.2.9 Kampfmittelbelastung

- ☐ Verpflichtung zur Durchführung von Sondierungsuntersuchungen aufgrund des Kampfmittelverdachts.

IV.3 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzende Regelungen und Vereinbarungen (insbesondere zur Beschränkung der Einzelhandelsflächen, aber auch zu Fragen der Bauabschnittsbildung, der Erschließung, des Parkens, der Fassadengestaltung etc.) zwischen der Stadt Aschaffenburg und dem Eigentümer des „Bahnhof-Nord“-Geländes werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

IV.4 Bodenordnung

Die erforderliche Bodenordnung innerhalb des Bebauungsplangebiets kann durch freihändigen Erwerb der für öffentliche Zwecke festzusetzenden Grundstücksflächen erfolgen. Die hierfür erforderlichen Vereinbarungen zwischen dem privaten Grundstückseigentümer und der Stadt Aschaffenburg sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Eine darüber hinaus gehende Neuordnung der Grundstücke ist nicht erforderlich, da das gesamte Baugebietsareal in Händen eines Privateigentümers ist und - nach Errichtung der geplanten Erschließungsanlagen - vollständig erschlossen ist.

V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

V.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung von Kerngebieten geregelt.

Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten

Aufgrund der innerstädtischen, zentralen Lage und der damit verbundenen herausragenden städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets sowie der gleichzeitigen Nähe zu stark wohnbaulich geprägten Gebieten in Damm werden die Nutzungsarten „Tankstellen“ (§ 7 Abs.3 Nr.1 BauNVO) und „Vergnügungsstätten“ (§ 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO) generell ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sollen so weit als möglich auf andere (Kern-)Gebiete der Stadt konzentriert bleiben, in denen sie allgemein zulässig sind. Das Plangebiet soll einer möglichst hochwertigen Ergänzung der Innenstadt mit Einzelhandel, Dienstleistung, Flächen für Büros, Kultur, Gastronomie und für Wohnnutzungen vorbehalten bleiben, weshalb die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern (§ 7 Abs.2 Nr.5 BauNVO) sind im Baugebiet MK₂ (entlang der Bahnparallele) zulässig, weil hier keine gravierende Störwirkung für in der Nähe befindlichen Wohnungsbestand zu befürchten ist.

Beschränkung der Wohnnutzung

Allgemeine Wohnnutzungen im Sinne des § 7 Abs.3 Nr.2 BauNVO sind im Baugebiet MK₁ - also entlang der „Lange Straße“ - ausnahmsweise zulässig, weil die Lange Straße bereits im Bestand anteilig durch Wohnnutzungen geprägt ist. Im Baugebiet MK₃ - also entlang der öffentlichen Wegeverbindung mit zu erwartendem hohen Aufkommen an fußläufigem Verkehr - sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO erst oberhalb des Erdgeschosses zulässig; im Baugebiet MK₂ ist jegliche Wohnnutzung aufgrund der zu erwartenen Lärmimmissionen (Kfz-Verkehr der Bahnparallele und Schienenverkehr auf den DB-Gleisen) gänzlich ausgeschlossen.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der gutachterlich prognostizierten Lärmimmissionen wird im Bebauungsplan darüber hinaus festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Lärmbelastungen in allen Baugebieten bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- (November 1989) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen sind.

Nach Maßgabe gutachterlich ermittelter Beurteilungslärmpegel sind die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ für den jeweils zutreffenden Lärmpegelbereich einzuhalten. Die für die Berechnung maßgebenden Außenlärmpegel liegen jeweils 3 dB(A) höher als die Beurteilungspiegel.

Zur Beschränkung von Flächen für den Einzelhandel

In den Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Begrenzung der Einzelhandelsflächen aufgenommen worden - die Einhaltung der durch landesplanerische Stellungnahme festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen wird durch städtebaulichen Vertrag und flankierend durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten in die Grundbücher abgesichert; der Bebauungsplan enthält lediglich einen Hinweis (vgl. unter Abschnitt „Hinweise“) auf die Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Dies wird so gehandhabt, weil eine Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen im Kerngebiet mit Rechtsunsicherheiten behaftet ist: So hat das Bundesverwaltungsgericht eine Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes mit Beschluss vom 23.10.2006 aufgehoben, weil in einem Bebauungsplan Verkaufsflächenbegrenzungen in einem Kerngebiet geregelt worden waren.

Aufgrund der Bedeutung der Begrenzung des Einzelhandels für das Plangebiet und die Einzelhandelsstruktur der Stadt Aschaffenburg sind nachfolgend die im städtebaulichen Vertrag geregelten Flächen- und Sortimentsbegrenzungen abgebildet. Sie basieren auf der landesplanerischen Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 24.01.2003 (Az: 800-8292.10-1/98 Herr Gromes) im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für ein Einzelhandelsgroßprojekt der Fa. Hörnig Wohn- und IndustriebauGmbH für das „Bahnhof-Nord“-Gelände:

Gemäß Planungsziel und entsprechender Regelung im städtebaulichen Vertrag ist im gesamten Plangebiet (Baugebiete MK₁, MK₂ und MK₃) Einzelhandel nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000qm Verkaufsfläche zulässig.

Die Errichtung von zusätzlich 4.000qm Verkaufsfläche bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 14.000qm ist im Sinne des § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB erst dann zulässig, wenn in den Baugebieten MK₁, MK₂ und MK₃ mindestens 12.000qm Geschossfläche für andere in den Baugebieten zulässige Nutzungen (ohne Handel und ohne Kfz-Stellplätze) errichtet worden sind.

Die Obergrenzen für Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten (im Sinne der „Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur Verkehr und Technologie – Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16/2006) sind wie folgt festgelegt:

- Innenstadtrelevante Non-Food-Sortimente: insgesamt max. 8.000qm Verkaufsfläche (VF)

Darüber hinaus werden folgende Obergrenzen für Verkaufsflächen einzelner Sortimente vorgegeben:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Lebensmittel: | max. 3.500qm VF |
| ▪ Drogeriewaren / Kosmetika: | max. 750qm VF |
| ▪ Bücher und Zeitschriften: | max. 950qm VF |
| ▪ Elektrogeräte („Weiße Ware“), Leuchten: | max. 2.000qm VF |
| ▪ Fahrräder: | max. 850qm VF |
| ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik: | max. 850qm VF |
| ▪ Orthopädie / Sanitätsbedarf: | max. 100qm VF |
| ▪ Reformwaren / Naturkost: | max. 100qm VF |
| ▪ Spielwaren / Bastelartikel: | max. 1.100qm VF |
| ▪ Sport- und Campingartikel: | max. 2.000qm VF |
| ▪ Zoofachhandel: | max. 500qm VF |

V.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen betragen für die Teilbaugebiete MK₁₊₂ 0,8 und für das Teilbaugebiet MK₃ 1,0; die Geschossflächenzahlen sind für das Teilbaugebiet MK₁ wegen der geringeren baulichen Höhe und Dichte entlang der „Lange Straße“ mit 2,4, für das Teilbaugebiet MK₂ mit 2,8 und für das Teilbaugebiet MK₃ mit 3,0 veranschlagt. Nur für das Teilbaugebiet MK₃ entlang der öffentlichen Fußwegeverbindung entspricht das Maß der baulichen Nutzung damit den Obergrenzen der gemäß BauNVO für Kerngebiete ausweisbaren GRZ und GFZ.

Insgesamt ist eine hohe Ausnutzbarkeit der Baugebietsflächen bei Sicherung eines Mindestmaßes an Grün- und Freiflächen möglich.

Die Flächen für alle Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind jeweils durch die festgesetzte GRZ von 0,8 mit abgedeckt, so dass in jedem Fall insgesamt ca. 15% der Plangebietsfläche als Grünfläche erhalten bzw. hergestellt werden muss.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt für das Teilbaugebiet MK₁ (entlang der Lange Straße) maximal vier, für das Teilbaugebiet MK₂ (entlang der Bahnparallelle) maximal sechs mit 2,8 und für das Teilbaugebiet MK₃ (entlang der Wegeverbindung) maximal fünf. Flankierend hierzu sind zwecks Einpassung in die bebaute Umgebung die maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt, die entlang der Bahnparallelle (MK₂) 18m und im Übrigen 16m nicht überschreiten dürfen. Damit wird geregelt, dass nur entlang der Bahnparallelle eine Bebauung entstehen kann, die höher sein darf als die bauliche Silhouette Damms an der Nordseite der Lange Straße.

In den Baugebieten MK₂ und MK₃ sind zulässige Traufhöhe und zulässige Gebäudehöhe identisch, im MK₁ (entlang der Lange Straße) ist die zulässige Traufhöhe in Korrespondenz mit dem auf der nördlichen Straßenseite befindlichen Bestand 2m niedriger gewählt als die zulässige Gebäudehöhe.

Um eine der Bedeutung des Plangebiets entsprechende Höhenentwicklung und städtebauliche Markanz der Baukörper zu gewährleisten und einer Ansammlung von Flachbauten entgegen zu wirken, ist eine Mindestbauhöhe durch Festsetzung einer Traufhöhe von mindestens 6m vorgeschrieben.

Die Traufhöhe „TH“ ist jeweils definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bezugspunkt für die festgesetzten baulichen Höhen ist Normal Null (NN). Von den Höhenfestsetzungen ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Um sicher zu stellen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild von einer dominierend straßenbegleitenden Bebauung in Blockrandstruktur geprägt ist, wird festgesetzt, dass im Blockinneren errichtete („inneres Baufenster“) Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht höher ausgebildet werden dürfen als Gebäude bzw. Gebäudeteile in den außenliegenden überbaubaren Flächen („äußeres Baufenster“).

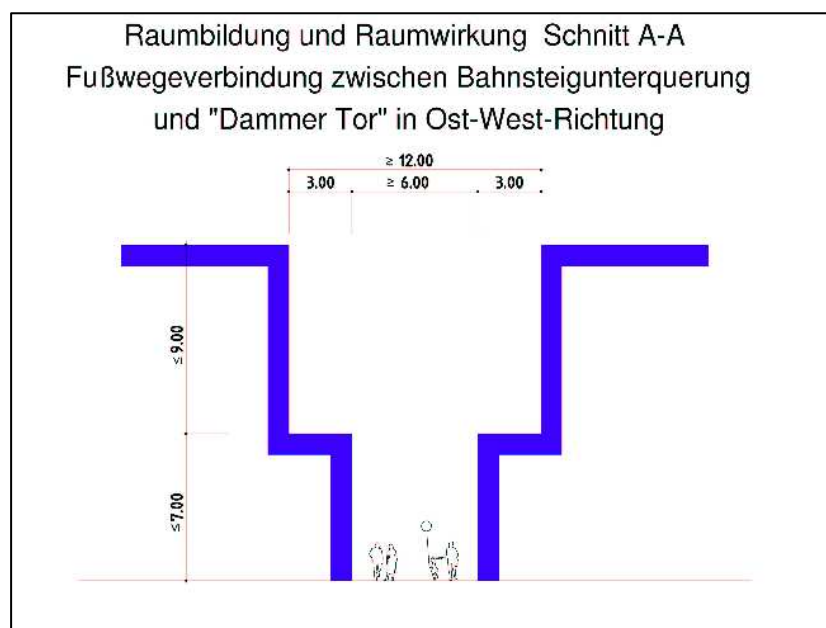
V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten entlang der „Bahnparallele“ (MK₂) geschlossene Bauweise fest, um hier die Ausbildung einer durchgehenden Raumkante mit verkehrslärmabschirmender Wirkung zu erzielen. Im übrigen Plangebiet (MK₁ und MK₃) wird eine „abweichende Bauweise“ mit unterschiedlichem Inhalt festgesetzt: Entlang der öffentlichen Fußwegeverbindung soll tendenziell ebenfalls eine geschlossene Bebauung entstehen, allerdings sind hier Unterbrechungen der Bauzeile für Grünflächen und / oder Zugänge ins Blockinnere möglich. Entlang der Langen Straße wird eine aufgelockertere Bebauung in offener Bauweise angestrebt, allerdings dürfen hier Einzelgebäude bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände eine Länge von 50m durchaus überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Dabei wird die städtebauliche Grundfigur der zwei liegenden „U“ durch Baulinien entlang der Bahnparallele, der Langen Straße, entlang der beiden Platzanlagen und im jeweiligen Einmündungsbereich der Straßenspangen in die Lange Straße bzw. die Bahnparallele abgebildet. Ziel des Bebauungsplans ist es hier vor allem, eine zusammenhängende Gebäudezeile als Baukante zu entwickeln, die aber nicht durchgängig in einer linearen Flucht durchgebaut sein muss, sondern durchaus Rücksprünge und Versätze aufweisen darf. Deswegen sind entlang der Bahnparallele und der Langen Straße Gebäuderücksprünge bis zu 3m hinter die Baulinie zulässig; an den beiden Platzanlagen sind Rücksprünge bis zu 3m von der Baulinie bei Erd- und Untergeschossen von Gebäuden mit mindestens einem Obergeschoss und bei Gebäudeteilen mit einer Breite von maximal einem Drittel des betreffenden Hauptbaukörpers.

Entlang der als „Fußgängerbereich“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind zwei parallele Baugrenzen in einem Abstand von 1,50m zueinander festgesetzt. Hier müssen Geschosse oberhalb des ersten Obergeschosses hinter der festgesetzten Baugrenze mit der Bezeichnung „Baugrenze ab II.OG“ zurück bleiben. Abhängig von der jeweiligen Gebäudehöhe müssen die Gebäudeteile ab dem 2.OG weiter von dem Fußgängerbereich abgerückt werden. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die 6m breite öffentliche Wegeverbindung auch bei hohen Gebäuden (also z.B. bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe) keinen unverhältnismäßig schluchtartigen Charakter erhält.

Abbildung 7 Raumbildung und Raumwirkung der Fußwegeverbindung mit angrenzender Bebauung



Zur Untermauerung des Ziels einer vorherrschend straßenbegleitenden Bebauung (Blockrandstruktur) wird ergänzend geregelt, dass im Inneren der Baugebiete Gebäude erst dann errichtet werden dürfen, wenn gleichzeitig Gebäude in den jeweils außenliegenden Baufenstern errichtet werden oder bereits vorhanden sind.

V.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der für diesen Zweck umgrenzten Flächen zulässig; notwendige Zufahrten, Zugänge und der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen (z.B. Verteilerkästen) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Aufgrund der Kerngebietsausweisung mit einem erheblichen Anteil an Einzelhandel ist zu erwarten, dass eine große Zahl an Kfz-Stellplätzen benötigt wird. Da zu befürchten ist, dass diese Stellplätze auch in hohem Maße ebenerdig errichtet werden sollen, soll aufgrund des Störgrades von Stellplatzanlagen (z.B. für Wohnungen) und aus stadtgestalterischen Gründen zumindest verhindert werden, dass Großparkplätze an Stelle von Baukörpern bis an die Lange Straße oder die Fußwegeverbindung heranrücken und das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers dominieren. Stellplatzanlagen müssen folglich mindestens 10m von der Lange Straße und 15m von der Fußwegeverbindung abgerückt werden.

Um zu verhindern, dass das gesamte Plangebiet mit ebenerdigen Stellplätzen überzogen werden kann, wird die Zahl der ebenerdigen Stellplätze begrenzt. So dürfen insgesamt maximal 400 ebenerdige Stellplätze errichtet werden. Ausnahmsweise können zusätzlich maximal 100 ebenerdige Stellplätze zugelassen werden, wenn im Plangebiet im Sinne des § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB mindestens eben so viele Stellplätze in mehrgeschossigen Gebäuden (Tief- oder Hochgaragen) realisiert worden sind.

Folglich können im Plangebiet maximal 500 ebenerdige Stellplätze hergestellt werden, was bei ordnungsgemäßer Begrünung eine Fläche von ca. 12.500qm verbraucht – das wäre mehr als die Hälfte des Plangebiets.

V.1.5 Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche sind im Plangebiet die Fußwegeverbindung sowie die beiden Platzanlage am Zugang zur Bahnsteigunterquerung („Lichthof“) und an der Lange Straße („Dämmer Tor“) festgesetzt. Alle Flächen sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen: Die Fußwegeverbindung, der „Lichthof“ und etwa die Hälfte des „Dämmer Tors“ sind als „Fußgängerbereich“ nur dem fußläufigen Verkehr zugänglich, die nördliche Hälfte des „Dämmer Tors“ kann als „verkehrsberuhigter Bereich“ auch befahren werden. Die Fußwegeverbindung hat eine Breite von 6m bei einer Länge von 68m, der „Lichthof“ misst 20m x 16m, das „Dämmer Tor“ hat eine Größe von 24m x 34m.

Die Bahnparallele und die beiden Verbindungsspangen sind weitestgehend als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um die Leistungsfähigkeit der Bahnparallele und der Knotenpunkte nicht zu beeinträchtigen. An den beiden Verbindungsspangen sind die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten auf zwei Einfahrtsbereiche gebündelt, die eine Breite von 15m bzw. 25m aufweisen. Entlang der Langen Straße können gegebenenfalls einzeln Grundstückszufahrten angeordnet werden, sofern sich keine Konflikte mit der vorhandenen Lindenreihe und mit den festgesetzten Pflanzflächen ergeben.

V.1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Entwicklung möglichst zusammenhängender Grünstreifen im Plangebiet mehrere einzelne Pflanzflächen fest, die im Grundsatz unversiegelt zu erhalten sind und auf denen Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind.

Zwecks Randeingrünung des Plangebiets sind auf den entlang der Bahnparallele und der Verbindungsspangen verlaufenden Pflanzflächen „PF 1“ mit einer Breite zwischen 3m und 8m in einem Abstand von je ca. 12m mindestens 10 Bäume großkronige Laubbäume ausgewählter Baumarten (Pflanzliste gemäß Bebauungsplan) zu pflanzen.

Auf den entlang der Langen Straße festgesetzten Pflanzflächen PF 2 mit einer Breite von 4m sind in einem Pflanzabstand von durchschnittlich ca. 10m insgesamt mindestens 35 einheimische Kleinsträucher anzupflanzen. Da hier bereits eine Lindenreihe im Straßenraum der Langen Straße vorhanden ist, können keine zusätzlichen Bäume gepflanzt werden.

In Bereichen, in denen der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante mehr als 4m beträgt, können alternativ Großsträucher (Solitärsträucher mit Ballen) einer im Bebauungsplan vorgegebenen Artenauswahl verwendet werden. Alle festgesetzten Pflanzflächen sind von Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten. Baumpflanzungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2,5m, Großsträucher von 2m einhalten.

Zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Plangebiets ist festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je 330qm überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14cm, Pflanzbeet ≥ 6 qm) zu pflanzen ist. Andere Pflanzgebote können hierbei angerechnet werden. Dieses Pflanzgebot verpflichtet zur Pflanzung von mindestens 63 Bäumen; im Falle der Errichtung großer ebenerdiger Stellplatzanlagen (max. 500 Stellplätze) müssten bis zu maximal 125 großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Weiterhin sind verpflichtend 75% aller Flachdächer, in jedem Fall mindestens 4000qm Dachfläche, extensiv oder intensiv zu begrünen.

V.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Ergebnis der vorgenommenen orientierenden Altlastenuntersuchungen und historischen Recherchen über Altstandorte im Plangebiet (vgl. Umweltbericht Abschnitt VI.2.1.6.1) wurden die Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei den umweltgefährdenden Stoffen handelt es sich um Schwermetalle. Im Falle einer Nutzungsänderung, eines Rückbaus oder einer Neubebauung mit Eingriffen in den Boden sind nach Maßgabe erforderlicher boden- und abfalltechnischer Erkundungen gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

V.3 Kennzeichnung von Flächen, auf denen mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (Munitionsfunde) zu rechnen ist

Das Plangebiet ist im Zweiten Weltkrieg Ziel von Fliegerangriffen und Bombenabwürfen gewesen ist (vgl. auch Umweltbericht Abschnitt VI.2.1.4). Aus diesem Grund ist auf dem gesamten Areal mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen, die eine dauerhafte hohe Gefährdung für die Umwelt bedeuten, insbesondere für die Menschen in unmittelbarer Umgebung im Falle einer Detonation. Im Bebauungsplan ist daher das gesamte Plangebiet als Verdachtsfläche für das Vorhandensein von Kampfmitteln gekennzeichnet. Es wird festgesetzt, dass im Falle einer Entsprechung des Ergebnisses der inner baulichen Nutzung oder einer Nutzungsänderung sind vor Baubeginn bzw. Nutzungsaufnahme und vor Bodenarbeiten (z.B. Aushub von Baugruben etc.) flächendeckend Sondierungsuntersuchungen bis zu einer Tiefe von 5m unter der Oberkante des natürlichen Geländes durchzuführen. Munitionsfunde sind fachgerecht zu bergen.

V.4 Regelung zur Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

In Entsprechung der Ergebnisse der „Bilanzierung des Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für den Bebauungsplan 18/14 Südlich Lange Straße – Mitte –“ werden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Dies sind zum einen die einschlägigen Festsetzungen im Plangebiet selbst und zum anderen die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 147.478 Biotopwertpunkten auf der städtischen Ökokontofläche.

V.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften zielen vornehmlich auf die angestrebte stadtgestalterische Einbindung des Plangebiets in den Stadtraum ab; sie lassen ausreichend großen Spielraum zur individuellen Gestaltung von Bauwerken. Gestalterische Regelungen betreffen die Dachlandschaft, das Aufbringen von Masten und Antennen, die Errichtung und Größe von Werbeanlagen, die Gestaltung von Stellplatzanlagen und die Einfriedung von Grundstücken.

So wird die Dachneigung in Anlehnung an den Bestand entlang der Langen Straße auf eine Spanne zwischen 0° bis 50° (MK₁), ansonsten 0° bis 30° (MK₂₊₃) eingegrenzt. Stärker geneigte Dächer ab 40° dürfen nur mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen eingedeckt werden, wobei die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen generell zulässig ist.

Zur weitgehenden Angleichung von Dächern müssen in den Baugebieten MK₁ und MK₂ Gebäude und Gebäudeteile, die innerhalb eines Baufensters entlang der Baulinien aneinander gebaut werden, die selbe Hauptdachform, -neigung und -eindeckung aufweisen. Im Baugebiet MK₃ müssen Gebäude und Gebäudeteile, die innerhalb eines Baufensters entlang der beiden vorderen Baugrenzen aneinander gebaut werden, die selbe Hauptdachform, -neigung und -eindeckung aufweisen. Die jeweiligen Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkanten dieser Gebäude und Gebäudeteile dürfen Höhenunterschiede von jeweils maximal 3m aufweisen.

Aus gestalterischen Gründen sind Dacheinschnitte und -gaupen nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Sie dürfen je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50m einhalten. Dachüberstände bei geneigten Dächern dürfen am Ortgang maximal 0,5m und an der Traufe maximal 0,8m betragen.

Um zu vermeiden, dass die Dachlandschaft von Masten und Antennen dominiert wird, dürfen durchschnittlich je 20m Gebäudelänge (gemessen entlang der angrenzenden Verkehrsfläche) maximal ein Mast, Antennenträger oder eine vergleichbare bauliche Anlage errichtet werden. In den Baugebieten MK₁ und MK₃ dürfen die genannten Anlagen maximal 1m über die Gebäudeoberkante bzw. den First hinausragen. Anlagen, die der Rauchabführung, der Gebäudebelüftung oder der Wasser- und Energieversorgung dienen, sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen, die den Regelungen der städtischen Werbeanlagensatzung für den Bahnhofsbereich betreffen. Folglich sind Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, unzulässig. Ausnahmsweise gelten Werbeanlagen auch als „an der Stätte der Leistung“, wenn sie sich zwar nicht unmittelbar auf dem Betriebsgrundstück befinden, der beworbene Betrieb aber an anderer Stelle innerhalb des Bebauungsplangebiets angesiedelt ist.

Weiterhin sind Werbeanlagen mit einer Anlagenhöhe von mehr als 5m oder einer Auskragung an Hausfassaden von mehr als 0,90m unzulässig. Werbeanlagen müssen sich prägenden Architekturgliederungen (z.B. Gesimsen, Erkern, Pfeilern) anpassen.

Für Stellplatzanlagen wird geregelt, dass sich die Zahl der zulässigerweise herzustellenden Stellplätze nach der „Richtzahlenliste für den Stellplatz und Abstellplatzbedarf“ der Anlage 1 der „Garagen-, Stellplatz- und Abstellplatzsatzung (GaStAbS)“ der Stadt Aschaffenburg bemisst. Eine Pflicht zur Ablösung von Stellplätzen besteht nicht.

Auf den Baugrundstücken ist zur Eingrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen je angefangener vier ebenerdiger Stellplätze mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20cm, Pflanzbeet $\geq 6\text{qm}$) zu pflanzen. Ab einer Gesamtstellplatzgröße von mehr als 200 Stellplätzen kann jeder dritte zusätzlich zu pflanzende Baum ausnahmsweise auch an anderer Stelle außerhalb des Baugrundstücks gepflanzt werden. Ebenerdige Stellplätze dürfen nur teilversiegelt werden (Rasenpflaster, Rasengitter o.ä.).

Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind mit einem Grünsaum (Breite $\geq 2\text{m}$) zu umgrenzen.

Mehrgeschossige Garagenanlagen sind oberirdisch mit einer Fassadenbegrünung (Rank- und Klimmpflanzen einer vorgegebenen Artenauswahl) zu versehen. Garagenanlagen mit flachen oder flach geneigten Dächern (Dachneigung $\leq 5^\circ$) und einer Dachfläche von $\geq 150\text{qm}$ sind mit einer (mindestens) extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage wird die Errichtung jeglicher Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. vorderer Baugrenze ausgeschlossen.

Im Übrigen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung Anwendung.

V.6 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zur Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel, zur Begrenzung von Lärmemissionen und –immissionen, zur zeitlichen Befristung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, zum Vorkommen von Bodendenkmälern und dem Umgang damit, zur abfallrechtlichen Relevanz künstlicher Auffüllungen, zum Umgang mit Munitionsfunden und zur Beachtung bahnbetrieblicher Einflüsse gegeben.

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

VI UMWELTBERICHT [§ 2 Abs.4 + § 2a BauGB]

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 / 14 „SÜDLICH LANGE STRASSE -MITTE-“



- VI.1 Einleitung
- VI.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans
- VI.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung (übergeordnete Planungsgrundlagen des Umweltschutzes und deren Eingang in die Bebauungsplanung)

- VI.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - VI.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands der einzelnen Schutzgüter
 - VI.2.1.1 Abiotische Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima und Luft
 - VI.2.1.1.1 Boden
 - VI.2.1.1.2 Wasser
 - VI.2.1.1.3 Klima und Luft
 - VI.2.1.2 Biotische Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
 - VI.2.1.3 Schutzgebiete
 - VI.2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen
 - VI.2.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Denkmalschutz)
 - VI.2.1.6 Schutzgutübergreifende Umweltbelange:
 - Altlasten, Immissionen und Emissionen, Abfall, Abwasser und Energie
 - VI.2.1.6.1 Altlasten
 - VI.2.1.6.2 Immissionen und Emissionen
 - VI.2.1.6.3 Abfall und Abwasser
 - VI.2.1.6.4 Energie
 - VI.2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen
 - VI.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - VI.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung)
 - VI.2.4 Planungsalternativen

- VI.3 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

- VI.4 Monitoring

- VI.5 Zusammenfassung

VI.1 Einleitung

VI.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans

Beim Plangebiet (Größe: ca. 2,6 Hektar) südlich der Langen Straße handelt es sich um ein Teilgelände des sogenannten „Bahnhof-Nord“-Areal. Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen der Aschaffener Innenstadt und dem Stadtteil Damm und ist als brachgefallenes ehemaliges Bahngelände trotz der zentralen Lage und langjähriger Entwicklungsbestrebungen bisher unbebaut.

Mit der Bebauungsplanung verbunden sind nun insbesondere folgende planerische Oberziele (vgl. auch Abschnitt I.2 der Begründung zum Bebauungsplan):

- Das Bahnhof-Nord-Gelände soll aufgrund seiner stadtgeographisch herausragenden Lage einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dabei bedarf es einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, die zwar eine schrittweise Entwicklung des Geländes zulässt, gleichzeitig aber räumlich-bauliche, verkehrliche, nutzungsbezogene und grünordnerische Mindestqualitäten gewährleistet.
- Das Bahnhof-Nord-Gelände ist Bindeglied zwischen der Innenstadt und Damm. Herausragende öffentliche Bedeutung hat hierbei die Schaffung einer Wegeverbindung zwischen den Bahnsteigzugängen des Aschaffener Hauptbahnhofs und der Behlenstraße einschließlich der Anlage von Platzräumen. Die Platzanlage an der Behlenstraße übernimmt verkehrsberuhigende Funktion; auf dem Platz bzw. im unmittelbaren Umfeld sind eine Bushaltestelle und Taxisstände, Fahrradständer, Sitzmöglichkeiten, Baumpflanzungen und Wasserflächen einzuordnen.
- Die auszuweisenden Baugebiete sollen ein Spektrum an gemischten Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie, Freizeit und Kultur aufnehmen und als Ergänzungsfäche für das Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt entwickelt werden.
- Die Bebauung soll sich vornehmlich entlang der Bahnparallele und der Langen Straße sowie entlang der Wegeverbindung aufreihen, die städtebaulich markanten Eckpunkte werden baulich gefasst.
- Das Plangebiet soll mit einem durchgängigen Band an Grünflächen (Vorgärten mit Bepflanzung) grünordnerisch eingrahmt werden.

Festgesetzt werden Kerngebiete unter Ausschluss einzelner Nutzungen und mit immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen (Lärm); der zulässige Grad der Bodenversiegelung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bzw. 1,0 bestimmt, wobei die jeweils festgesetzte GRZ nicht durch Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden darf.

Besondere Berücksichtigung im Bebauungsplan finden die Altlastenuntersuchung, der Immissionsschutz, der Umgang mit Munitionsfunden und die Regelung von Pflanzgeboten zur grünordnerischen Gestaltung und Einbindung des Plangebiets.

VI.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung (übergeordnete Planungsgrundlagen des Umweltschutzes und deren Eingang in die Bebauungsplanung)

Neben den allgemein zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorgaben aus dem Baugesetzbuch, der Bayerischen Bauordnung und dem Naturschutzrecht finden bei vorliegender Bebauungsplanung insbesondere auch das Immissionsschutzrecht sowie die übergeordneten Planungsvorgaben des Regionalplans, des Flächennutzungsplans und der (informellen) Rahmenplanung „Bahnhof Nord“ Anwendung.

Die Gebietsausweisung als „Kerngebiet“ und die umweltrelevanten Festsetzungen (z.B. zu Altlasten, zum Immissionsschutz, zum Grad der Überbauung) sind aus der übergeordneten Planung, insbesondere aus dem Flächennutzungsplan, entwickelt.

VI.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

VI.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands der einzelnen Schutzgüter

VI.2.1.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft

VI.2.1.1.1 Boden

Beschreibung:

Naturräumlich ist das Plangebiet der Untermainebene zuzurechnen. Weil die naturräumlichen Eigenarten im überwiegend dicht bebauten Stadtgebiet nahezu vollständig verschwinden, wird eine eigenständige Einheit „Stadtraum Aschaffenburg“ hervorgehoben.

Geologisch weist das Plangebiet Bodenschichten des Oberpliozän auf und ist geprägt durch tonig-sandige, häufig trockene Böden. Diese Böden weisen ein geringes bis mittleres Filter- und Puffervermögen auf.

Das Gebiet ist zwar oberflächlich weitgehend unversiegelt, allerdings ist der natürliche Boden aufgrund früherer Auffüllungen und infolge der aufgegebenen bahnbetrieblichen Nutzung mit einer Vielzahl störender „Fremdstoffe“ durchsetzt (z.B. Gleisschotter, Schlacken, Ziegelreste, Bauschutt).

Das Plangebiet wird als „Bahnbrache“ - abgesehen von kleinflächigen Lagernutzungen – baulich nicht genutzt; es verfügt aktuell über keine Baurechte im Sinne des BauGB.

Die Böden im Plangebiet sind zum Teil mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet (vgl. Abschnitt VI.2.1.6.1).

Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan wird die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke und somit auch die Bodenversiegelung gesteuert. Dabei wird es zu einer starken Zunahme der Versiegelung kommen.

Durch die vorhandenen Altlasten, Abfälle und evtl. Munitionsreste besteht die Gefahr einer weiteren Schädigung des Bodens durch Eintrag in bisher unbelastete Bodenschichten. Diese Problematik wird durch den Bebauungsplan entschärft.

Insgesamt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

VI.2.1.1.2 Wasser

Beschreibung:

Wasserflächen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände am Gebäude Lange Straße 30 (hier sitzt der Höhenfestpunkt 231) weist eine Höhe von ca. 128,50m über Normal Null auf, der Flurabstand des Grundwassers beträgt rund 5m. Die Grundwasserfließrichtung ist Südwest.

Aufgrund des geringen Filtervermögens der vorhandenen Böden ist das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser relativ hoch.

Auswirkungen:

Die für eine Versickerung des Regenwassers geeigneten Flächen werden durch die geplante Bodenversiegelung deutlich reduziert.

Aufgrund des Fehlens oberirdischer Gewässer und wegen des relativ großen Flurabstands sind keine (zusätzlichen) Beeinträchtigungen des Grundwassers oder anderer natürlicher Gewässer zu befürchten. Durch die vorhandenen Altlasten und Abfälle besteht zwar die Gefahr eines Eintrags von umweltgefährdenden Stoffen in das Grundwasser, diese Problematik wird jedoch durch den Bebauungsplan entschärft.

Insgesamt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

VI.2.1.1.3 Klima und Luft

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Klimaraum der Untermainebene, die mit einer Jahresmitteltemperatur von 9,5°C zu den wärmsten Regionen Bayerns gehört. Generell zählt das Innenstadtgebiet aufgrund seiner dichten Bebauung und hohen Versiegelung gemäß Klimafunktionskarte der Stadt Aschaffenburg aus dem Jahr 2000 zu einem „klimatischen Belastungsbereich“; auf vegetationsfreien Bahnflächen erwärmt sich auch der Gleisschotter stark und trägt zur Wärmebelastung des Siedlungsbereichs bei. Durch die jahrelange Brache des ehemaligen Gleisfeldes hat sich inzwischen eine Vegetation aus Pionierpflanzen entwickelt, die vornehmlich den nordwestlichen Abschnitt des Plangebiets mit lokalen Effekten der Kaltluftproduktion und des klimatischen Ausgleichs ausstattet. Diese Funktion wirkt sich aber nicht über das Plangebiet hinaus auf das gesamte Stadtgebiet aus.

Bedeutsamer ist die Zuordenbarkeit des südlichen Plangebietsrandes zu einer Kaltluftleitbahn (in Ost-West-Richtung entlang des unverbauten Gleisstrangs) von hoher Bedeutung für die Stadt Aschaffenburg.

Ebenfalls bedeutsam für die Lufthygiene ist die Belastung mit Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂). In diesem Zusammenhang ist das im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 18/11 „Bahnparallele“ erstellte Lufthygienische Gutachten des TÜV Süd vom 09.09.2005 auch für das Bebauungsplangebiet 18/14 „Südlich Lange Straße – Mitte“ anwendbar, weil die Straßenzüge der Bahnparallele und der „Lange Straße“ Gegenstand der Untersuchungen sind.

Auswirkungen:

Das Plangebiet selbst hat im Bestand keine über lokale Funktionen hinausgehende stadtklimatische Bedeutung; die kleinräumig bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche wird durch die geplante Bebauung allerdings vollständig entfallen.

Die benachbarte, stadtbedeutsame Kaltluftleitbahn wird durch das Plangebiet etwas eingeeengt, aber nicht wesentlich in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt, weil die Einengung nur maximal in dem Maße erfolgt, wie dies an anderer Stelle im Stadtgebiet – also z.B. zwischen den Bebauungen Linkstraße / Hanauer Straße, Schönbergweg / Hanauer Straße oder Goldbacher Straße / Elsässer Straße. So hat der freigehaltene Korridor südlich des Plangebiets zukünftig noch eine Breite von gut 100m, im Abschnitt Goldbacher Straße / Elsässer Straße ist dieser Korridor nur etwa 60m breit.

Die Ergebnisse des Lufthygienischen Gutachtens prognostizieren keine Überschreitungen der Grenzwerte für PM₁₀ (Feinstaub) und NO₂ (Stickstoffdioxid).

Insgesamt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

VI.2.1.2 Biotische Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Beschreibung:

Abgesehen von einer vegetationsfreien Lagerfläche im Osten des Plangebiets hat sich in weiten Teilen des Geländes eine Pionier- bzw. Ruderalvegetation - teilweise mit junger Gehölzentwicklung - eingestellt, wobei die fortschreitende Sukzession zu einem vorwaldartigen Gebüsch regelmäßig durch Entfernung des Gehölzaufwuchses unterbunden wird.

Auf offenen Teilflächen, die wiederholt gemulcht wurden, hat sich ein stellenweise blütenreicher krautig-grasiger Bewuchs entwickelt. Der Anteil an Neophyten ist relativ hoch.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als „Trockenkomplex“ und innerstädtische Brachfläche kartiert. Schutzgebiete, Biotope und geschützte Arten sind nicht bekannt.

Gemäß der Zielaussagen des ABSP erfüllen die ehemaligen Bahnflächen die Funktion als Biotopverbundachse für Ruderal- und Trockenstandorte. Innerstädtische Brachflächen und Altgrasbestände entlang von stillgelegten Bahnflächen werden als wichtige Struktur- und Vernetzungselemente im dicht besiedelten Stadtgebiet eingestuft.

Aufgrund des porösen Untergrunds und der vollen Sonneneinstrahlung siedeln sich abhängig von den konkreten Standortbedingungen und Nutzungen ein Mosaik aus verschiedenen kurzlebigen oder ausdauernden Pflanzengesellschaften an.

Grundsätzlich sind Trockenstandorte für lebensraumtypische Tierarten von Vögeln, Reptilien, Heuschrecken, Tagfaltern und Hautflüglern bedeutsam, aktuelle Kenntnisse über deren Vorkommen im Plangebiet liegen nicht vor. Die vorherrschende Pflanzengesellschaft bietet heimischen Tagfaltern ein potentielles Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat. Möglicherweise kommt auch die „zweifarbige Beißschrecke“ auf etwas dichter bewachsenen Flächen vor, das Auftreten der Heuschreckenarten „blauflügelige Ödlandschrecke“, „Gemeine

Sichelschrecke" und „Weinhähnchen" ist aufgrund deren Vorliebe für vegetationsarme Flächen mit offenem Boden eher unwahrscheinlich. Für Hautflügler hat die Erhebung aus dem Jahr 1995 keine Nachweise für den Planungsraum erbracht; Erdbienen, -hummeln und Grabwespen sind auf offene, „leicht zu bearbeitende Böden" angewiesen, weshalb ihr Vorkommen auf dem steinreichen Gelände (Gleisschotter!) nicht in großem Umfang zu erwarten ist. Das Auftreten zahlreicher sonstiger Hautflügler ist aber wahrscheinlich.

Theoretisch könnte das Gelände auch Lebensraum der Zauneidechse (streng geschützte Art, Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie) sein; allerdings sind Reptilien im Plangebiet nicht nachgewiesen. Aufgrund der andauernden Erschütterungen durch den unmittelbar benachbarten Zugverkehr ist das Plangebiet aber als Reptilienhabitat eher ungeeignet. Zauneidechsen reagieren auf Erschütterungen sehr sensibel.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den „Brachencharakter" des Plangebiets (und angrenzender Flächen) und vermittelt einen weitläufigen, „leeren" Eindruck ohne räumliche Fassung. Gleichwohl ist das gesamte Gelände eingezäunt und nicht für Erholungsfunktionen verfügbar.

Abbildung 8: Der Bewuchs des Plangebiets vor der Rodung des Junggehölzaufwuchses



Auswirkungen:

Mit der gemäß Bebauungsplanentwurf zulässigen (und angestrebten) hohen Bebauungsdichte tritt ein über die bereits vorhandenen Versiegelungen hinaus hoher Versiegelungsgrad mit entsprechendem Verlust an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ein, den die geplanten grünordnerischen Maßnahmen nicht wettmachen können. Die zukünftigen Grünflächen mit ihren Bepflanzungen sind als „strukturarme Grünfläche" einzustufen und von vergleichsweise geringer Größe – die bisher vorherrschenden Biotoptypen „Gehölzsukzession auf Brachfläche" und „wärmeliebende Ruderalflur trockener Standorte" werden vollständig verschwinden.

Das Landschaftsbild wird sich optisch gravierend verändern, von einer „leeren Fläche" zu einem Stück dicht bebauter Stadtlandschaft. Auch zukünftig wird das Gelände kein Naherholungspotential aufweisen.

Das Ziel der Bebauung des innerstädtischen Standorts in zentraler Lage mit hoher Ausnutzungsmöglichkeit und die Schaffung des Verbindungsweges zwischen Bahnsteigunterführung und Lange Straße werden im Rahmen der Bebauungsplanung höher gewichtet als einzelne Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Insgesamt ist mit erheblichen (negativen) Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt am Standort zu rechnen. Da die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft am Standort nicht vollständig ausgleichbar sind, werden nach Maßgabe der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung an anderer Stelle (Ökokontofläche Neurod) Ausgleichsmaßnahmen in gleichwertigem Umfang vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naherholungspotential sind als gering einzuschätzen.

VI.2.1.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist von Schutzgebieten des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie von Wasserschutzgebieten nicht berührt.

VI.2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Beschreibung:

Für die Erholung der Bevölkerung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Vielmehr birgt das Plangebiet ein hohes Gefährdungspotential für den Menschen, weil es im Zweiten Weltkrieg Ziel von Fliegerangriffen und Bombenabwürfen gewesen ist. Aus diesem Grund ist auf dem gesamten Areal mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen, die eine dauerhafte hohe Gefährdung für die Umwelt bedeuten, insbesondere für die Menschen in unmittelbarer Umgebung im Falle einer Detonation. Weiterhin relevant für das Schutzgut Mensch sind die Aspekte des Lärmimmissionsschutzes sowie des Schutzes vor umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten), die in nachfolgenden Abschnitten des Umweltberichtes gesondert behandelt werden.

Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die gesamte Plangebietsfläche sondiert und dass aufgefundene Munitionsfunde fachgerecht beseitigt werden. Das Gefährdungspotential kann damit dauerhaft beseitigt werden.

Die Auswirkungen der Lärmimmissionen und der Altlasten sind in den jeweiligen Abschnitten (VI.2.1.6.1 und VI.2.1.6.2) beschrieben.

Insgesamt ist mit erheblichen (positiven) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

VI.2.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Denkmalschutz)

Beschreibung und Auswirkungen:

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden, auf die die Planung Auswirkungen haben könnte. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

VI.2.1.6 Schutzgutübergreifende Umweltbelange: Altlasten, Immissionen und Emissionen, Abfall, Abwasser und Energie

VI.2.1.6.1 Altlasten

Beschreibung:

Im Auftrag der Deutschen Bahn AG wurde im Jahr 2000 ein Gutachten „Orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung auf Flächen der Deutschen Bahn AG, Standort 6001 Aschaffenburg“⁵ erstellt. Basierend auf einer historischen Erkundung aus dem Jahr 1997 wurden für insgesamt 87 ermittelte Altlastenverdachtsflächen weitergehende Untersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen sowie Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Für den Untersuchungsbereich des Bebauungsplangebiets „Südlich Lange Straße –Mitte-“ wurden drei Altlastenverdachtsflächen (ALVF) untersucht:

1. Altlastenverdachtsfläche (ALVF) Nr. 6001-041:
ehemalige Verzinkerei Fa. Schörg / Lagerplatz 106 – Öltanks, Lager, Kran:
Auf der (Teil-) Fläche der ehemaligen Verzinkerei wurden 1997 zwei Schürfe (S4 und S5) mit Tiefen von maximal 3m ausgeführt. Dabei wurden organoleptisch auffällige Bodenproben auf Schwermetalle untersucht.

⁵ HPC Harress Pickel Consult GmbH: Orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung auf Flächen der Deutschen Bahn AG, Standort 6001 Aschaffenburg; Nürnberg 2000

In den Schürfen wurden bis zu einer Tiefe von 3m künstliche Auffüllungen aus Sanden mit Schotter und Bauschuttanteilen festgestellt. Im Schurf S5 wurden im Boden rote bis rostbraune Verfärbungen und Schlacke angetroffen, wobei das Grundwasser nicht erreicht wurde. In den Analysen der Bodenproben S5 wurden hohe Schwermetallkonzentrationen festgestellt, wobei in der obersten Probe (0,0m bis 0,1m) die Stufe-1-Werte für Arsen, Chrom, Kupfer, Nickel und Zink zum Teil deutlich überschritten wurden. In der unteren Probe (0,7m bis 1,0m) wurde der Stufe-1-Wert für Kupfer und sogar der Stufe-2-Wert für

Blei und Zink überschritten. Zudem war ein deutlich erniedrigter pH-Wert (5,1) feststellbar.

Zwar wurde bereits durch die Fa. Schörg in den Jahren 1996 und 1997 ein Bodenaustausch ausgeführt, offenbar ist aber kontaminiertes Material im Untergrund verblieben.

Da für Schwermetalle eine Überschreitung des Stufe 2 Wertes festgestellt wurde, geht von der Fläche ein Altlastenrisiko aus, sie ist im Bebauungsplan als belastet zu kennzeichnen. Wegen der hohen festgestellten Konzentration sowie einer fehlenden Oberflächenbefestigung kann das Risiko einer Verlagerung der Kontamination durch versickernde Oberflächenwässer in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden (!), wenngleich aufgrund des Flurabstands von mehr als 3m keine unmittelbare Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser besteht.

Im Falle einer zukünftigen Umnutzung oder einer Neubebauung sind nach Maßgabe einer boden- und abfalltechnischen Erkundung im Boden befindliche Restkontaminationen auszukoffern und zu entsorgen.

2. ALVF Nr. 6001-042: Ehemaliges Baumateriallager, ehemalige ARAL-Tankstelle:
Die Bodenuntersuchungen, die auf drei Schürfen bis zu einer Tiefe von 3,2m basieren, fanden Auffüllungsmaterial (Sand mit Schlacken, Bauschutt, geringe Mengen Hausmüll), in dem geringe Mengen von MKW und PAK festgestellt wurden; Phenole waren nicht nachweisbar. Eine Umweltgefährdung liegt nicht vor, insofern geht von der untersuchten Verdachtsfläche kein Altlastenrisiko aus, eine Umgrenzung der Fläche im Bebauungsplan mit Kennzeichnung einer umweltgefährdenden Bodenbelastung kann unterbleiben. Allerdings ist im Falle einer Umnutzung oder Bebauung damit zu rechnen, dass beim Bodenaushub entsorgungspflichtiges Material im Sinne des Abfallrechts (z.B. Hausmüll) angetroffen werden kann und entsorgt werden muss. Auf diesen Umstand ist im Bebauungsplan hinzuweisen.
3. ALVF Nr. 6001-116: Gleisbereich 8ro – 18ro mit Ölkontamination:
Im Bereich der ehemaligen Güter- und Abstellgleise wurden 1997 fünf Schürfe (S7 und S11) mit Tiefen von maximal 2,9m ausgeführt. Organoleptisch auffällige Bodenproben wurden auf MKW, PAK, BTEX und LHKW untersucht. Im Umgriff von Schurf S10 wurden aufgrund einer festgestellten Mineralölbelastung zusätzlich neun Sondierungen bis zu einer Tiefe von 4m niedergebracht.
In den Bohrungen wurden bis zu einer Tiefe von 0,7m bis 3,7m künstliche Auffüllungen aus schluffigem Sand, sandigem Schluff mit Schlacke, z.T. Holzkohle und Ziegelreste angetroffen. Mit Ausnahme der Untersuchungen für den Schurf S10 lagen die Analysewerte der untersuchten Schadstoffe bei allen Proben im Bereich der Nachweisgrenze oder zeigten sehr geringe Konzentrationen (generell unter Stufe-1-Wert) an.
Im Schurf S10 wurde der Stufe-2-Wert für MKW überschritten, wobei der Schaden nach unten abgegrenzt werden konnte. Zwar besteht aufgrund des Grundwasserflurabstands von 4m keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers - aufgrund der Überschreitung des Stufe 2 Wertes für MKW geht von dem betroffenen Bereich aber ein Altlastenrisiko aus. Da sich die belastete Fläche aber vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18-14 befindet, ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan Nr. 18-14 nicht möglich. Von den verbleibenden untersuchten Flächen geht keine Gefährdung durch Bodenkontaminationen aus. Eine Umgrenzung der Fläche im Bebauungsplan mit Kennzeichnung einer umweltgefährdenden Bodenbelastung kann somit unterbleiben.

Auswirkungen:

Bei Vernachlässigung oder bei unsachgemäßem Umgang mit Altlasten können umweltgefährdende Stoffe in tieferliegende Bodenschichten, ins Grundwasser und in die Nahrungskette von Mensch und Tier eindringen und somit Boden, Wasser und Gesundheit dauerhaft schädigen.

In vorliegendem Fall ist zwar zu beachten, dass in näherem Umkreis keine Grundwasserentnahmestellen vorkommen, allerdings ermöglicht die Ausweisung eines „Kerngebiets“ (MK) die (Teil-) Nutzung des Plangebiets zum Wohnen und den dauernden Aufenthalt von Menschen. Die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden müssen daher vor einer Umnutzung bzw. Bebauung saniert werden, um eine zukünftig direkte Gefährdung des Menschen ausschließen zu können.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Regelungen im Bebauungsplan ist insgesamt mit einer Verringerung der Umweltbelastung durch Altlastensanierung und somit mit positiven Auswirkungen für die tangierten Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und Mensch zu rechnen.

Abbildung 9: Orientierende Altlastenerkundung -Ausschnitt-: Lage der Untersuchungspunkte und Analyseergebnisse

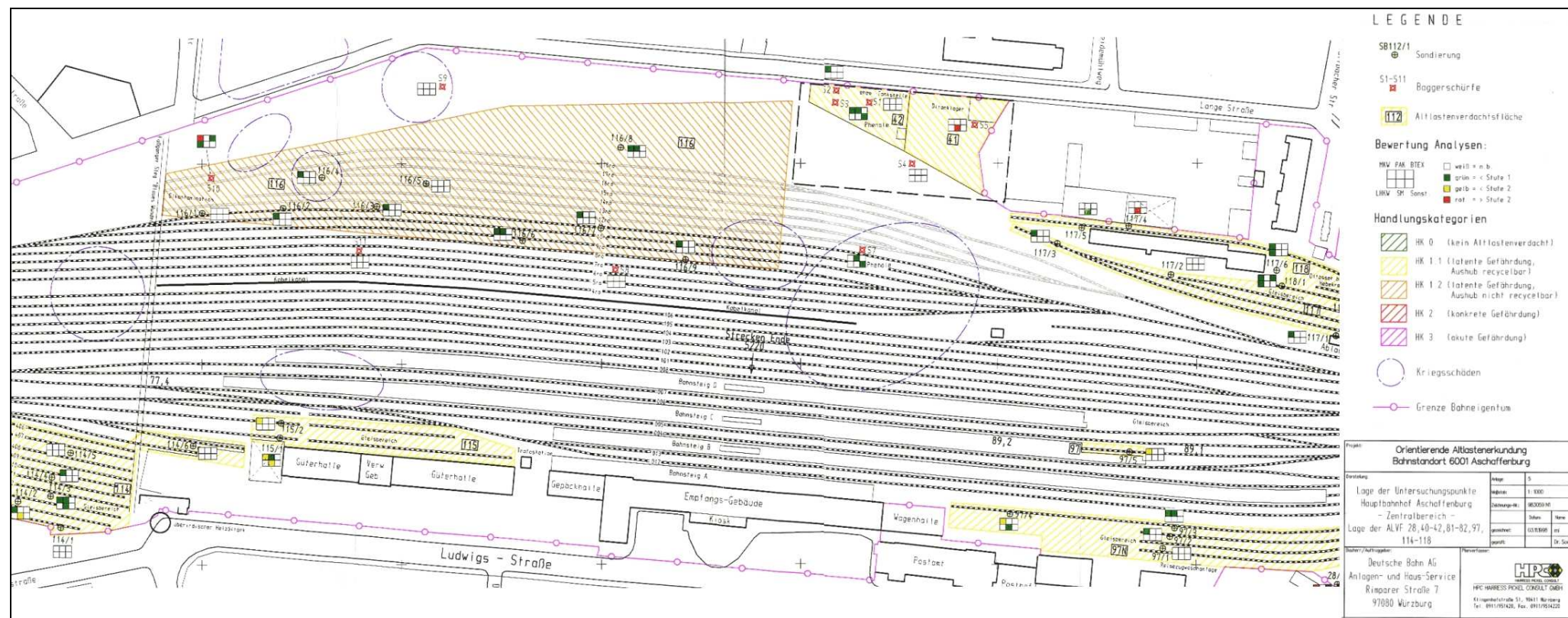
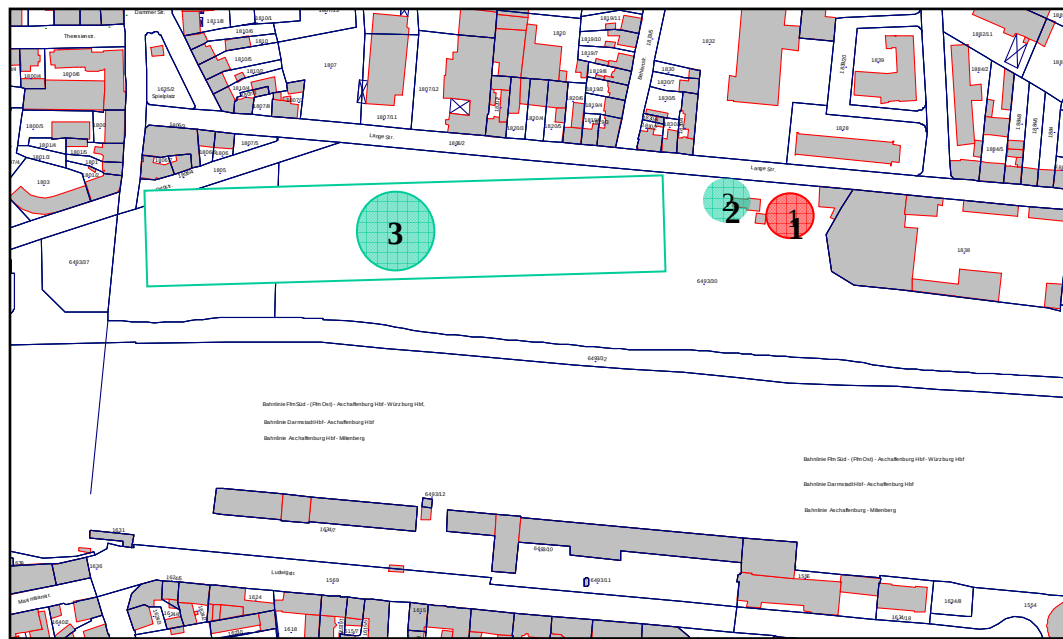


Abbildung 10: Orientierende Altlastenerkundung: Grundlegende standortbezogene Untersuchungsergebnisse und deren Relevanz für den Bebauungsplan



Untersuchungsort:

- 1 ALVF 041
- 2 ALVF 042
- 3 ALVF 116

Altlastenverdacht:

-  Bodenbelastung mit Schwermetallen
-  kein Altlastenverdacht

VI.2.1.6.2 Immissionen und Emissionen

Beschreibung:

Das Plangebiet südlich der Lange Straße ist bereits im Bestand bzw. durch rechtskräftige Planungen (Bebauungspläne Nr. 18-11 „Bahnparallele“ und Nr. 18-17 „P+R-Platz“) durch Verkehrs- und (stark untergeordnet) Gewerbelärmimmissionen vorbelastet: Insbesondere von den Bahngleisen und der zukünftigen Bahnparallele gehen erhebliche Verkehrslärmemissionen aus, die für eine kerngebietstypische Nutzung des Plangebiets Lärmschutzmaßnahmen bedingen.

Gemäß „Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan 18-14 Südlich Lange Straße – Mitte –“ des Ingenieurbüros „Wölfel Beratende Ingenieure“ vom 15. Juni 2007 sind auf den geplanten Kerngebietsflächen Beurteilungspegel von tagsüber 64 bis 75 dB(A) und nachts von 59 bis 66 dB(A) zu erwarten. Die durch Verkehrslärm verursachten Schallimmissionen werden tagsüber hauptsächlich vom (prognostizierten) Verkehrsgeschehen auf der Bahnparallelen sowie am Nordrand auf der Langen Straße dominiert. Während der Nacht trägt auch der Bahnverkehr wesentlich zur Lärmbelastung bei.

Während des Tages wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) in der nördlichen Hälfte des Baugebiets eingehalten, in der südlichen Hälfte treten Überschreitungen bis zu 10 dB(A) auf. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im gesamten Geltungsbereich deutlich überschritten:

Abbildung 11: Beurteilungspegel im Plangebiet für den Beurteilungszeitraum „Tag“ bei freier Schallausbreitung:

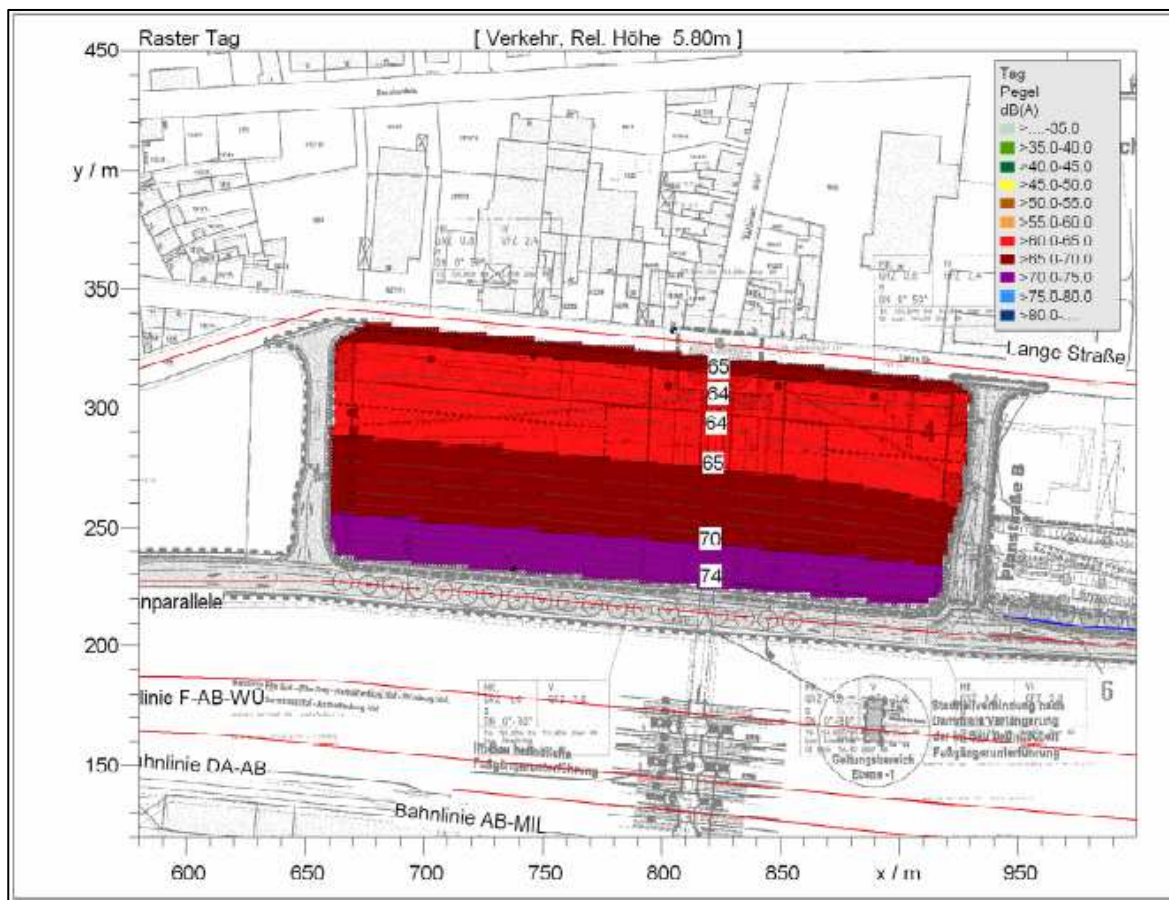
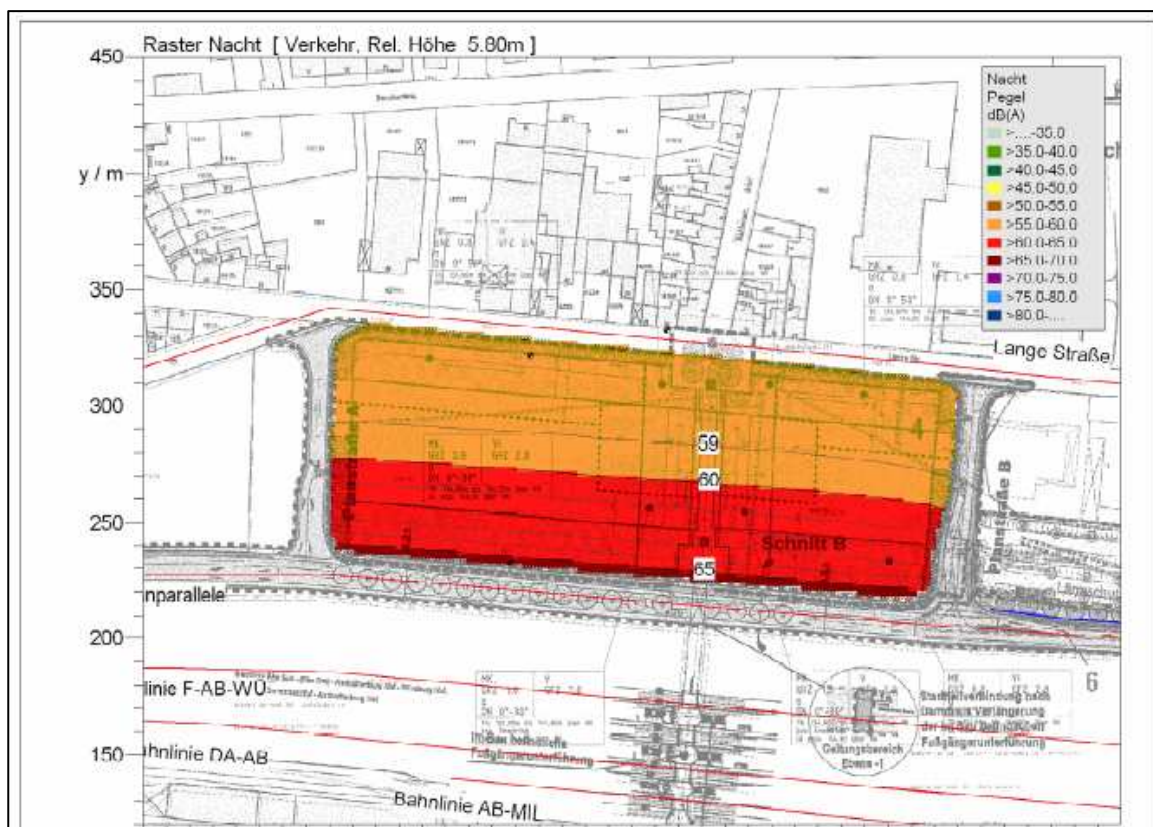
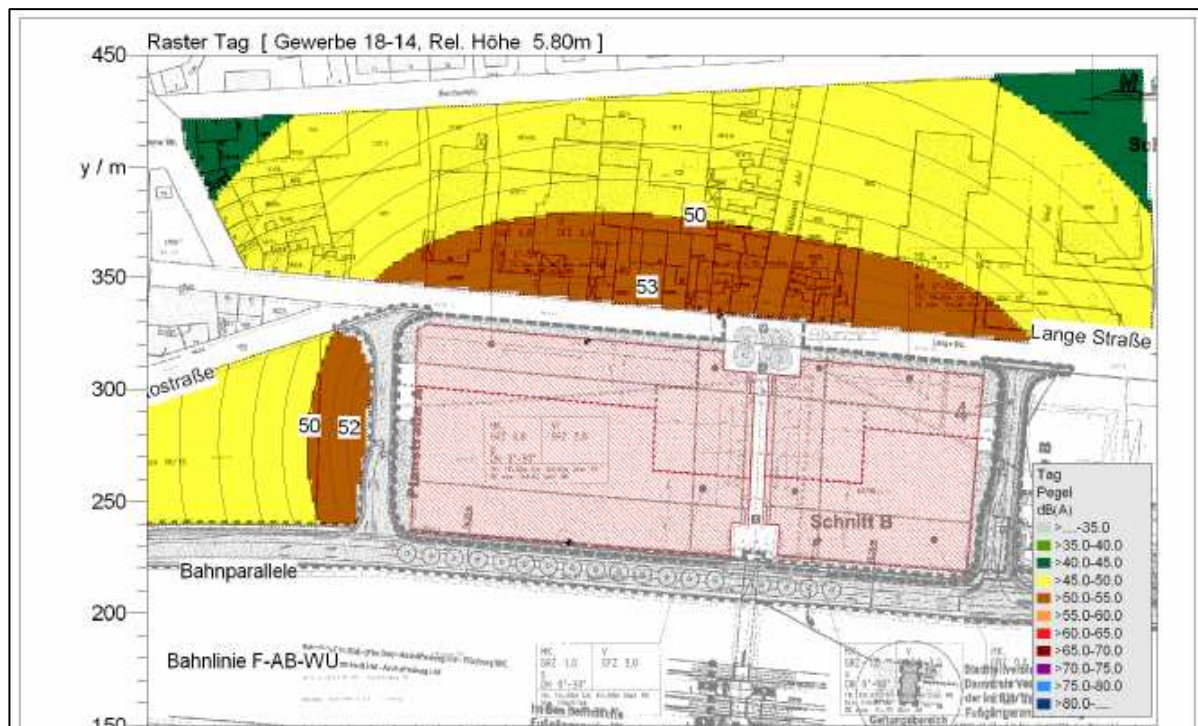


Abbildung 12: Beurteilungspegel im Plangebiet für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ bei freier Schallausbreitung:



Der Gewerbelärm, der von im Kerngebiet zulässigen, „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetrieben ausgehen kann, liegt bei flächenhafter Betrachtung des Plangebiets als Schallquelle bei maximal 53 dB(A) für Immissionsorte auf der Nordseite der Lange Straße. Demnach sind grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufgrund der Nachbarschaft der geplanten MK-Gebiete zu den vorhandenen Mischgebietsnutzungen entlang der Nordseite der Lange Straße zu erwarten.

Abbildung 13: Beurteilungspegel potentiell zu erwartender Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet für den Beurteilungszeitraum „Tag“ bei freier Schallausbreitung:



Auswirkungen:

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der vorhandenen und der prognostizierten Verkehrslärmimmissionen deutliche Überschreitungen sowohl der Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind. Gemäß Schallimmissionsprognose vom 15.06.2007 des Gutachterbüros „Wölfel Beratende Ingenieure GmbH“ sind bei freier Schallausbreitung durch die Einwirkungen des Verkehrslärms der Lange Straße, der geplanten Bahnparallele und der Bahnlinien Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 13 dB(A) tagsüber und bis zu 14 dB(A) nachts zu erwarten. Am südlichen Plangebietsrand werden tagsüber Lärmwerte von 74 dB(A) erreicht.

Ohne Lärmschutzmaßnahmen hätte diese Lärmbelastung gesundheitsschädliche Auswirkungen für die sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- (November 1989) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

In den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist jeweils gutachterlich nachzuweisen, dass die abhängig von der schutzbedürftigen Nutzung (also z.B. Wohnung, Büroraum) erforderlichen Schalldämmmaße eingehalten werden. Auf die Grundrissgestaltung (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite) kann ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren Einfluss genommen werden.

Maßgebend für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile (Tabelle 8 der DIN 4109) sind die zu Grunde zu legenden Außenlärmpegel. Diese liegen jeweils 3 dB(A) über den gutachterlich ermittelten Beurteilungspegeln und bestimmen sich demnach für das Plangebiet wie folgt:

Abbildung 14: Außenlärmpegel im Plangebiet für den Beurteilungszeitraum „Tag“ bei freier Schallausbreitung:

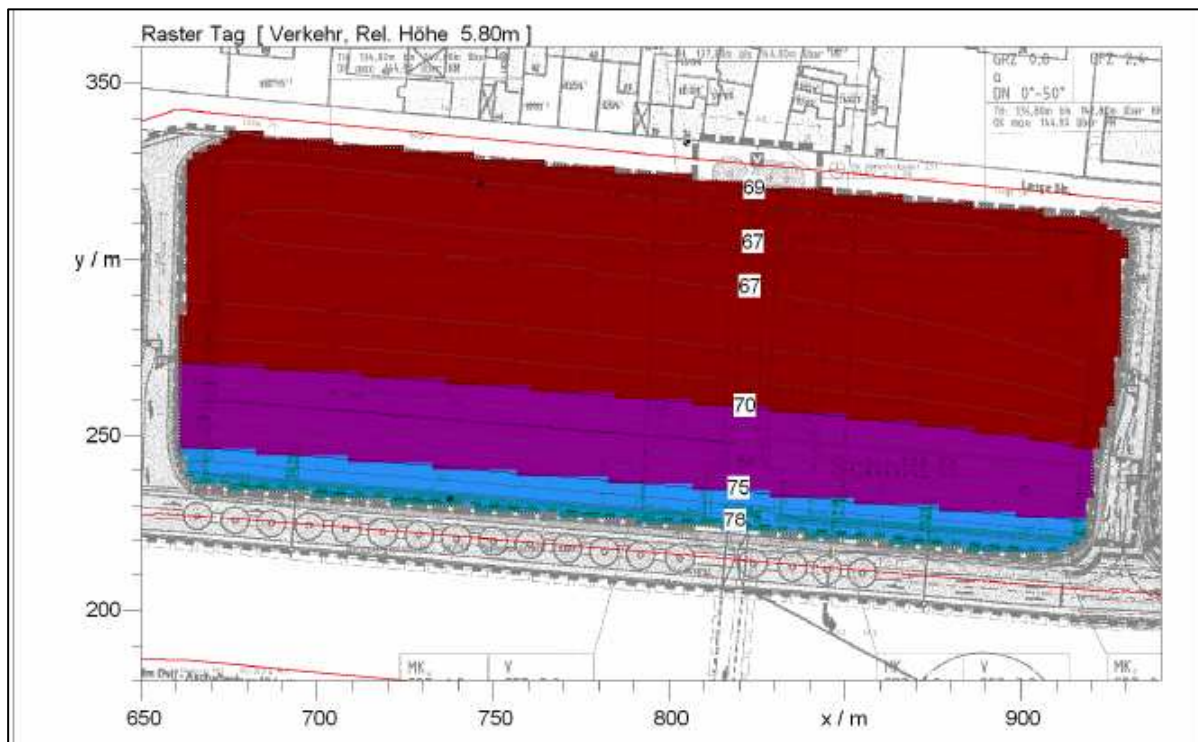
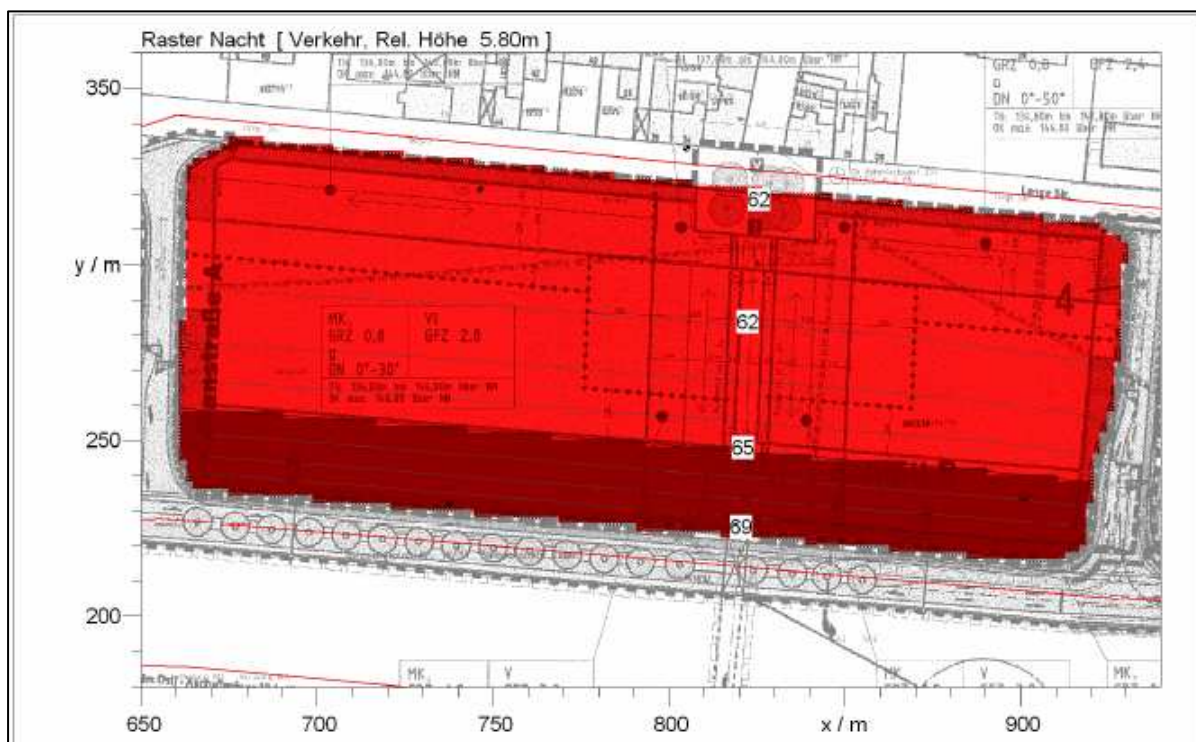


Abbildung 15: Außenlärmpegel im Plangebiet für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ bei freier Schallausbreitung:



Emissionen anderer Art (Erschütterungen, Geruch), die über eine übliche Kerngebietsnutzung hinausgehen, sind durch den Bebauungsplan nicht begünstigt und nicht zu erwarten.

Grundsätzlich werden der anlagenbedingte Betrieb der Gleisanlage und der Bahnparallele erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Durch den Bebauungsplan kann dieser Konflikt gelöst werden: Unter der Voraussetzung, dass die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden, wird ein ausreichender Schallschutz für das Plangebiet erreicht.

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebiets werden auch zusätzliche „betriebsbedingte“ Lärmbelastungen auf das Plangebiet und die benachbarten Gebiete einwirken, was sich aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen (Kerngebiete und Mischgebiete) aber in einem zum Bestand vergleichbaren Rahmen bewegen wird.

Insgesamt ist mit mittleren Auswirkungen auf die Emissions- und Immissionssituation und somit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

VI.2.1.6.3 Abfall und Abwasser

Das Gebiet wird an die städtische Abfallentsorgung und das Abwassernetz (nach Kanalneubau) angeschlossen. Umweltrelevante Veränderungen hierbei werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

VI.2.1.6.4 Energie

Beschreibung und Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf den Energieverbrauch der anzusiedelnden Nutzungen aus. Die Errichtung oder Anbringung von Anlagen zur Energiegewinnung durch Solar und photovoltaische Anlagen werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Ein zusätzlicher Energieverbrauch wird zwar durch den Neubau von Verkehrsflächen (z.B. Fußwegeverbindung) und Gebäuden induziert, allerdings sind die Effekte zur zukünftigen rationelleren Energieverwendung aufgrund der integrierten städtebaulichen Lage des Plangebiets inmitten der Stadt und aufgrund der kurzen Wege zum Hauptbahnhof und zum Regionalen Omnibusbahnhof voraussichtlich größer.

Die Auswirkungen auf den Energieverbrauch sind voraussichtlich gering (positiv).

VI.2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Beschreibung und Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Filterkapazität des Bodens ist das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser - insbesondere aufgrund der vorhandenen Altlasten – relativ hoch.

Aufgrund des Bebauungsplans sind im Zuge der Neubebauung des Plangebiets eine Sanierung der vorhandenen Altlasten, eine Bergung von evtl. aufgefundenen Munitionsresten sowie eine ordnungsgemäße Entsorgung im Boden befindlicher Abfälle gewährleistet. Folglich können nach Umsetzung des Bebauungsplans kaum noch umweltgefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen.

Der zukünftig hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet lässt aber auch vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen verschwinden und bringt eine Armut an neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen mit sich. Zudem kann nur wenig Niederschlagswasser versickern, so dass das Plangebiet kaum einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leistet.

Da es sich um einen innerstädtischen Standort handelt, der zum Einen bereits stark vorbelastet ist und der zum Anderen dazu beiträgt, die für den in der Regel Naturhaushalt wesentlich problematischere Siedlungsausdehnung am Rande der Stadt zu verringern, ist insgesamt mit geringen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen zu rechnen.

VI.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans würde das Baugebiet bis auf Weiteres aufgrund seiner planungsrechtlichen Einstufung als „Außenbereich im Innenbereich“ relativ unverändert belassen werden. Da auf dem Areal aufgrund seiner zentralen Lage ein hoher Verwertungs- und Nutzungsdruck lastet, ist aber nicht davon auszugehen, dass sich die Lebensräume für Pflanzen und Tiere ungestört entwickeln könnten. Zudem bliebe das Problem der Altlasten, Abfälle und Munitionsreste weitestgehend ungelöst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die vorhandenen Biotope verloren gehen. Die Problematik der Altlasten, Abfälle, Munitionsbergung kann behoben werden. Infolge der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird das zu schaffende Mindestmaß an Begrünung dauerhaft gesichert.

VI.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung)

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan setzt für die Teilbaugebiete MK₁₊₂ eine Grundflächenzahl von 0,8 und für das Teilbaugebiet MK₃ eine Grundflächenzahl von 1,0 fest. Für den größten Teil des Plangebiets unterschreitet das Maß der baulichen Nutzung damit die Obergrenze der gemäß BauNVO für Kerngebiete ausweisbaren GRZ. Die Flächen für alle Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind durch die GRZ mit abgedeckt, so dass in jedem Fall ca. 15% des gesamten Plangebiets als Grünfläche erhalten bzw. hergestellt werden muss.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt zur Schaffung möglichst zusammenhängender Grünstreifen im Plangebiet mehrere einzelne Pflanzflächen fest, die im Grundsatz unversiegelt zu erhalten sind und auf denen Pflanzmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen) durchzuführen sind.

Zwecks dauerhaften Erhalts der Lindenreihe in der Lange Straße wurde die Pflanzfläche „PF2“ auf (mindestens) 4m verbreitert.

Zum Zwecke einer stärkeren Durchgrünung des Plangebiets ist zudem auf den Baugrundstücken je angefangener 330qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet $\geq 6\text{qm}$) zu pflanzen. Dieses Pflanzgebot verpflichtet zur Pflanzung von mindestens 63 Bäumen; im Falle der Errichtung großer ebenerdiger Stellplatzanlagen (max. 500 Stellplätze) müssten bis zu maximal 125 großkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Weiterhin sind verpflichtend 75% aller Flachdächer, in jedem Fall mindestens 4000qm Dachfläche, extensiv oder intensiv zu begrünen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB Anwendung. Das Erfassen des Bestandes und des geplanten Eingriffs, die entsprechende Bilanzierung nach dem Aschaffenburg-Bewertungsmodell und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind im Rahmen der „Eingriffs- und Ausgleichsermittlung“ für den Bebauungsplan Nr. 18-14 erfolgt. Im Ergebnis sind auf der städtischen Ökokontofläche „Im Neurod“ Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 147.478 Biotopwertpunkten zu erbringen.

Schutzgut menschliche Gesundheit und Wohlbefinden (hier: Munitionsfunde)

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass das Plangebiet auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht wird und dass Munitionsfunde fachgerecht geborgen werden. Im Bebauungsplan ist folgende textliche Festsetzung enthalten:

„Im gesamten Plangebiet ist auf den gekennzeichneten Flächen mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen. Im Falle einer baulichen Nutzung oder einer Nutzungsänderung sind vor Baubeginn bzw. Nutzungsaufnahme und vor Bodenarbeiten (z.B. Aushub von Baugruben etc.) flächendeckend Sondierungsmaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5m unter der Oberkante des natürlichen Geländes durchzuführen. Munitionsfunde sind fachgerecht zu bergen.“

Lärmimmissionsschutz:

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken werden, durch passive Lärmschutzmaßnahmen in erforderlichem Maß gedämmt werden. So wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen in allen Baugebieten bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen sind. Die erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen bestimmen sich nach den jeweils ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln.

Auch Außenwohnbereiche sind durch geeignete bauliche Vorkehrungen vor schädlichen Lärmimmissionen zu schützen.

Altlasten:

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass eine Gefährdung der Umwelt und der Gesundheit durch die vorhandenen Altlasten nicht zu befürchten ist. Durch die Kennzeichnung im Bebauungsplan übernimmt dieser eine „Warnfunktion“ und stellt zudem sicher, dass bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Hilfe der Regelungen des Bebauungsplans ein unsachgemäßer Umgang mit den Altlasten vermieden werden kann.

Im Ergebnis der vorgenommenen orientierenden Altlastenuntersuchungen im Plangebiet wurden die Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei den umweltgefährdenden Stoffen handelt es sich um Schwermetalle, die im Falle einer Nutzungsänderung oder Bebauung der Fläche zu sanieren sind (sofern boden- und abfalltechnische Erkundungen den Sanierungsbedarf bestätigen).

VI.2.4 Planungsalternativen

Im Zuge der langjährigen Diskussionen über das „Bahnhof-Nord“-Gelände gab es eine Reihe verschiedener Planungsansätze. Allen Konzepten war aufgrund der innerstädtischen Lage eine mehr oder weniger intensive bauliche Nutzung des Geländes gemein. Aus den verschiedensten Gründen erreichte bisher keine der Planungsideen die Stufe des Planungsrechts bzw. der Realisierung.

Das aktuelle Bebauungsplanverfahren basiert nun auf intensiven, teils schwierigen und langwierigen Diskussionen der Stadt Aschaffenburg mit dem privaten Grundstückseigentümer einerseits und innerhalb der politischen Gremien andererseits. Die beiden Bebauungsplanvarianten, die am Beginn des Bebauungsplanverfahrens entworfen wurden, unterschieden sich nur in wenigen, nicht grundlegenden Aspekten (z.B. städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raumes). Unter Berücksichtigung der Abwägung einer Vielzahl unterschiedlichster öffentlicher und privater Belange verdichtete sich die Planung auf den aktuellen Bebauungsplan. Unter der Zielsetzung einer zügigen Entwicklung des Standorts gibt es derzeit realistisch betrachtet keine grundlegend abweichenden Planungsalternativen, weil dies nicht dem mühsam erzielten Konsens zwischen Stadt Aschaffenburg und Grundstückseigentümer entspräche.

VI.3 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zwecks Ermittlung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen wurden neben eigenen Erhebungen (z.B. Bestandsaufnahmen vor Ort, Recherchen anhand von Bauakten) eine Reihe von Erkenntnissen aus Grundlagenplanungen und fachbezogenen Gutachten herangezogen. Nicht zuletzt haben auch Fachbeiträge von Behörden Eingang in die Planung gefunden.

Für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts wurden im Einzelnen vor allem folgende Unterlagen und Materialien herangezogen:

Eigene Recherchen:

- Bestandsaufnahmen vor Ort
- Luftbildauswertungen

Fachgutachten und -planungen:

- Geologische Karte von Bayern mit Erläuterungen zum Blatt Nr. 6020 Aschaffenburg (Hrsg.: Bayerisches Geologisches Landesamt; München 1971)
- Klimagutachten der Stadt Aschaffenburg mit Klimafunktionskarte (Stadt Aschaffenburg / Gutachterbüro plan²; Nürnberg 2000)
- Grundwassermonitoring: Deutsche Bahn, Standort 6001 Aschaffenburg (PROTECT GmbH; Erlangen 2004)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern: Stadt Aschaffenburg (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen; München 1999)
- Orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung auf Flächen der Deutschen Bahn AG, Standort 6001 Aschaffenburg (HPC Harress Pickel Consult GmbH; Nürnberg 2000)
- Bewertung von Gewässerverunreinigungen und Bodenbelastungen für den Wirkungspfad Boden – Wasser (Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft: Merkblatt Nr. 3.8-10; München 1998)
- Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichsermittlung für den Bebauungsplan 18/14 „Südlich Lange Straße – Mitte –“ (Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, SG Umweltplanung, November 2007)
- Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan 18/14 „Südlich Lange Straße – Mitte –“ (Wölfel Beratende Ingenieure, Höchberg, 15.06.2007)
- Lufthygienisches Gutachten für den Bebauungsplan „Bahnparallele Damm“ (TÜV Industrie Service GmbH, München 2005)

Fachbeiträge anderer Behörden:

- Beiträge der im Planungsverfahren beteiligten Behörden als Träger öffentlicher Belange

VI.4 Monitoring

Im Plangebiet ist im Rahmen der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen, dass insbesondere die Vorgaben des Bebauungsplans zum Umgang mit Altlasten, zur Sondierung der Fläche nach Munitionsfunden, zum Nachweis des baulichen Schallschutzes und zur Begrünung erfüllt werden.

Nachrangig ist durch entsprechende Beobachtungen sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Gehölze tatsächlich dauerhaft erhalten bzw. gepflanzt werden.

Begleitend sind folgende Monitoring-Maßnahmen vorgesehen:

- Boden- und abfalltechnische Erkundung und ggf. Altlastensanierung bei Bodeneingriffen in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich
- Fachliche Begleitung der Entsorgung abfallrechtlich entsorgungspflichtiger Materialien (z.B. Bauschutt)
- Fachliche Begleitung der Sondierungsmaßnahmen und ggf. der Bergung von Munitionsfunden durch autorisierte Kampfmittelräumdienste
- Luftbildauswertung in ca. vierjährlichen Abständen (bei Luftbildaktualisierung durch neue Befliegung)
- Vor-Ort-Prüfung der zu pflanzenden und zu erhaltenden Grünflächen und Gehölze

VI.5 Zusammenfassung

Beim Plangebiet „Südlich Lange Straße - Mitte -“ handelt es sich um ein gesamtstädtisch bedeutsames, innerstädtisches Areal, das als Bahnbrache planungsrechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen und unbebaut ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans bewirkt einen Eingriff in eine bereits vorbelastete Natur und Landschaft. Der vorbereitete Eingriff führt zum Verlust der vorhandenen Lebensräume, was entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erfordert.

Der Bebauungsplan trägt neben seiner Zielsetzung einer städtebaulichen Entwicklung auch dafür Sorge, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden und dass andere umweltplanerische Konflikte (z.B. Immissionsschutz) gelöst bzw. entschärft werden.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (einschließlich Kulturgüter):

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	ANLAGE- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT DER AUSWIRKUNGEN	WERTIGKEIT DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (POSITIV / NEUTRAL / NEGATIV)
Boden:	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>neutral</i>
Wasser:				
Oberflächenwasser:	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>negativ</i>
Grundwasser:	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>negativ</i>
Klima / Luft:	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>negativ</i>
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt:	<i>erheblich</i>	<i>gering</i>	<i>erheblich</i>	<i>negativ</i>
Landschaft:	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>neutral</i>
menschliche Gesundheit (Munitionsfunde, Lärm):	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>positiv</i>
Kulturgüter (Bodendenkmäler):	<i>keine</i>	<i>keine</i>	-	<i>neutral</i>
Altlasten:	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>positiv</i>
Immissionen / Emissionen:	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>neutral</i>
Abfall / Abwasser:	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>neutral</i>
Energie:	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>neutral</i>
Wechselwirkungen:	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>neutral</i>

VII ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 04.02.2008 bis 07.03.2008 und der (erneuten) Behördenbeteiligung wurden in zehn schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Von diesen zehn Stellungnahmen stammen zwei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern bzw. juristischen Personen und acht von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Bericht der Verwaltung über die öffentliche Auslegung aufgeführt und erörtert. Die vorgebrachten inhaltlichen Anregungen (A) und Hinweise (H) bezogen sich vornehmlich auf folgende Themen:

- (A): Festsetzung und Einrichtung von Bahnhofsfunktionen,
- (A): Ausweisung von Park- und Taxiplätzen in unmittelbarer Nähe der Bahnsteigunterquerung;
- (A): Errichtung eines Parkdecks über der Bahnparallele und eines Parkhauses
- (A): Verzicht auf eine textliche Festsetzung zum Lärmimmissionsschutz der Außenwohnbereiche,
- (A): Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung von Nutzungsabgrenzungen,
- (A): Verwendung der „Ulmer Liste“ zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Warensortimente
- (H): Erschließungsbeitragsfähigkeit von Straßen
- (H): Versickerung von Niederschlagswasser
- (H): Bodendenkmalschutz
- (A): Verzicht auf Festsetzung und Ausbau des Platzes „Dämmer Tor“ als verkehrsberuhigter Bereich
- (H): Einfluss der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels auf die Geschäftsstruktur
- (A): Aufnahme des Lufthygienischen Gutachtens in den Umweltbericht
- (A): Verzicht auf zwei Baumpflanzungen an der „Lange Straße“
- (H): Grundstücksentwässerung im Plangebiet

Gemäß Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung fanden die Anregungen und Hinweise im Abwägungsergebnis teilweise Berücksichtigung, teilweise wird ihnen nicht gefolgt.

Aus dem Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ergab sich kein Erfordernis für wesentliche, die Grundzüge der Planung berührende Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs vom 03.09.2007.

Der Bebauungsplanentwurf vom 07.04.2008 konnte daher als Satzung beschlossen werden. Die dem Bebauungsplan zugehörige Begründung vom 07.04.2008 wurde gebilligt.

Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses wurde der Bebauungsplanentwurf vom 03.09.2007 um die geringfügigen Planänderungen gemäß Abwägungsergebnis ergänzt und endredaktionell bearbeitet. In den Bebauungsplanentwurf vom 07.04.2008 sind folgende geringfügige Änderungen sowie redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen eingearbeitet:

- Klarstellung der Lärmimmissionsschutzfestsetzungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Planzeichnung (Abbildung der Lärmpegelbereiche) und Text (Textliche Festsetzung I.4, Sätze 1 + 2); ergänzende Anführung der Rechtsgrundlage nach BauGB
- Änderung der Zeckbestimmung für eine Verkehrsfläche (Teilbereich Lange Straße) von „Verkehrsberuhigter Bereich“ zu „Platzanlage“
- Verzicht auf eine textliche Festsetzung zum Lärmimmissionsschutz der Außenwohnbereiche (Textliche Festsetzung I.4, Satz 3), stattdessen Aufnahme einer entsprechenden Empfehlung unter Abschnitt IV „Hinweise“
- Ergänzung der textlichen Festsetzung I.8 um die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung von Nutzungsabgrenzungen in den „inneren Baufenstern“
- Ergänzung des „Umweltberichts“ um Hinweise auf das lufthygienische Gutachten
- Präzisierung und Ergänzung inhaltlicher Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan
- Einzelne Korrekturen von Schreib-, Grammatik- und Bezeichnungsfehlern sowie Präzisierungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung.

VIII KENNDATEN DER PLANUNG

Flächen		Bestand	Planung		
Plangebiet		26.150qm		26.008qm	
„Außenbereich im Innenbereich“ / brachgefallenes Bahngelände		26.150qm		-	
Straßenverkehrsfläche		408qm		1.498qm	
verkehrsberuhigter Bereich / Fußgängerbereich:		-		1.498qm	
Baugebiete	Kerngebiete	-	MK ₁	ca. 6.343qm	
			MK ₂	ca. 11.962qm	
			MK ₃	ca. 6.205qm	

			Σ	ca. 24.510qm	
Überbaute / Überbaubare Flächen					
Baufenster		-	MK ₁	ca. 5.500qm	
			MK ₂	ca. 10.519qm	
			MK ₃	ca. 6.075qm	

			Σ	ca. 22.094qm	
Ausnutzbarkeit: GRZ _{Baukörper} = GRZ _{Gesamtüberbauung}		-	MK ₁	GRZ 0,8	ca. 5.074qm
			MK ₂	GRZ 0,8	ca. 9.570qm
			MK ₃	GRZ 1,0	ca. 6.205qm

				Σ	ca. 20.849qm
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		ca. 875qm		ca. 875qm	
Pflanzgebotsflächen		-		ca. 2.240qm	

IX FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans	21.12.1998
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	29.01.1999 (Main-Echo)
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	18.12.2006
Beteiligung der Behörden (TöB) und der städtischen Dienststellen und Ämter	21.12.2006 – 09.02.2007
Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürgeranhörung	02.02.2007 (Main-Echo)
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	05.02.2007 – 26.02.2007
Bürgeranhörung	13.02.2007
Bericht über die Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (TöB) sowie der städtischen Dienststellen und Ämter	17.12.2007
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss	17.12.2007
Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	25.01.2008 (Main-Echo)
Durchführung der öffentlichen Auslegung	04.02.2008 – 07.03.2008
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	07.04.2008
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	07.04.2008
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	18.07.2008

Aschaffenburg, 07.04. 2008 / 21.07.2008

Dipl. Ing. D. Kleinerüschkamp
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Dipl. Ing. M. Bolch
Sachbearbeiter Bauleitplanung