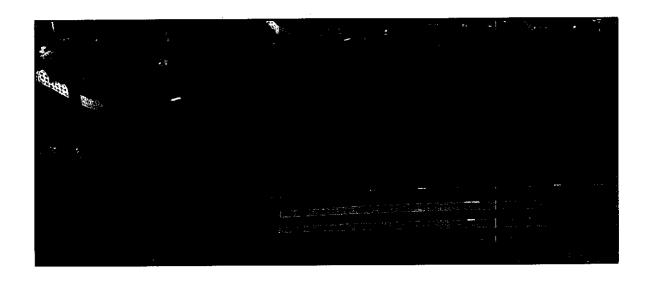
	Dammer Str. \ [\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	TRICINIEDIOCUE PROTOTERIO							
16 12 10 4 2	18 10/1 18 10/6	ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	Planzeichen für gestalterische Festsetzungen FD Flachdach	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	<u>Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrif Angleichung von Dächern	V.1 Begrenzung von Lärmemissionen und -immissionen	V.7 Beachtung bahnbetrieblicher Einflüsse Störungen oder Belästigungen, die sich aus dem gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb auf de planfestgestellten Bahnstrecke ergeben (z.B. Geräusche, Erschütterungen, Funkenflug), sind zu dulden. In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beein	Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 02.03.2009 den Bebauungs- plan vom 26.01.2009 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 26.01.2009 gebilligt.
Theresienstr	.18 10	Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	I Planungsrechtliche Festsetzungen	I.11 Auf den festgesetzten Pflanzflächen PF 1 sind in einem Abstand von je ca. 12m mindestens 10 Bäume folgender Artenauswahl anzupflanzen:		ilen, Die für den Lärmimmissionsschutz bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit sch _{ls} bedürftigen Aufenthaltsräumen relevanten Schalldämmmaße R'w,res nach Maßgabe	nutz- flussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetis Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.	che Aschaffenburg, 09.03.2009
	18 10/5	GE Gewerbliche Bauflächen nach § 8 BauNVO		Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB und § 31 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5+6 und § 8 Abs.2-3 BauNVO	 acer platanoides (Spitzahorn, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet >6 acer platanoides "Emerald queen" oder "Typ Ley I bis II" (schmalkroniger Spitzahorn) 	6m²) maximal 3m aufweisen. norn,	gutachterlich zu ermittelnder Außenlärmpegel bestimmen sich nach Tabelle 8 der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- (November 1989):	Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.6 Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) ist darauf zu achten, dass Blendung der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder	en
1797/7 1798/4 1800/4 1800/6	1807	Maß der baulichen Nutzung	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Ausschluss von Tankstellen	3x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet >6m²) acer campestre (Feldahorn, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet >6m quercus palustris (Boulevardeiche, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm,	Masten und Antennen		Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	Klaus Herzog
1797/2 1798/3	.1635/2 GE IV	GRZ Grundflächenzahl GFZ Geschossflächenzahl	KENNZEICHNUNGEN	I.1 Im Baugebiet GE sind Tankstellen gemäß § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO nicht zulässig.	Pflanzbeet >6m²) ■ quercus robur "Fastigiata" (Stielsäuleneiche, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet >6m²)	IV.2 Masten und Antennen sowie ahnliche bauliche Anlagen (z.B. zugehörige Versorgun einheiten, Parabolspiegel,) dürfen maximal 1m über die Oberkante eines Gebäudes hi ragen.	Spalte 1 2 3 4 5	Verweis auf flankierende Rechtsgrundlagen: V.8 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom	Oberbürgermeister
.1797/8 .1797	Gemeinbeda. IV + STG GRZ 0,8 FD	z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	Ausschluss von Vergnügungsstätten 1.2 Im Baugebiet GE sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO auch nic	 carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet >6m²) 	Zudem darf durchschnittlich je 20m Gebäudelänge (gemessen entlang der angrenzende Verkehrsfläche) maximal ein Mast, Antennenträger oder eine vergleichbare bauliche A errichtet werden. Anlagen, die der Gebäudebelüftung oder der Wasser- und Energieve	nlage Zeile Lärmpegelbereich Maßgeblicher Bettenräume in Aufenthaltsräume Büroräume ¹⁾ Außenlärmpegel Krankenanstalten in Wohnungen, und ähnliches	23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316).	Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 14.03.2009 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
	GRZ 0,6 GFZ 2,4 TH 136,00m bis 146,00m über NN	STG Staffelgeschoss TH Traufhöhe, Untergrenze bis Obergrenze Bezugspunkt ist Normal Null (NN)	Kennzeichnung von Flächen, in deren Böden Kampfmittel vorhanden sein können	ausnahmsweise zulässig.	Die festgesetzten Pflanzflächen PF 1 sind von Nebenanlagen mit Ausnahme not- wendiger Zuwegungen freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten. Baumpflanzungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2,5m	sorgung dienen, sind von dieser Regelung ausgenommen.	dB(A) und Sanatorien Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten,	V.9 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).	Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung vom 26.01.2009 nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im
70 1800	TH 136,00m bis 147,00m über NN 52	maximale Oberkante	MKW XXX MK Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-	Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel	einhalten.	Werbeanlagen IV.3 Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, sind unzuläss	Unterrichtsräume und ähnliches	V.10 Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.	Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3
1801/4	OK max. 151,00m über NN	Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr.2 BauGB	MKW Mineralölkohlenwasserstoffe	I.3 Im Baugebiet GE ist innenstadtrelevanter Einzelhandel im Sinne der "Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren" des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur Verkehr und Technologie	I.12 Die festgesetzten Pflanzflächen PF 2 sind von Nebenanlagen mit Ausnahme not- wendiger Zuwegungen freizuhalten, zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten und	Ausnahmsweise gelten Werbeanlagen auch als "an der Stätte der Leistung", wenn si sich zwar nicht unmittelbar auf dem Betriebsgrundstück befinden, der beworbene Betrieb aber an anderer Stelle innerhalb des Bebauungsplangebiets angesiedelt ist.	Außenbauteile in dB(A) 1 I bis 55 35 30	1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).	Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Aschaffenburg, 23.04.2009
.180 1/3	1806/7 1806/7 20 653 ⁵ 5,99	Abweichende Dauweise	HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)	(Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblaff Nr. 16/2006 vom 21.08.2006) nicht zulassig	flachig zu begrunen. Die Pflanzung von einheimischen Geholzen (z.B. Sfraucher) ist zulässig.	Weiterhin sind Werbeanlagen mit einer Anlagenhöhe von mehr als 5m oder einer	2 II 56 bis 60 35 30 30 3 III 61 bis 65 40 35 30 ich 4 IV 66 bis 70 45 40 35	V.11 Es gilt das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchb) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBL S. 593), zuletzt geändert durch § 5 de Gesetzes vom 23. Dezember 2005 (GVBL 2006, S. 2).	STADT Acchaffeebung
1779/2	1806/4	Baulinie Baugrenze	z.B.6493/30 Flurstücksnummer	<u>Lärmimmissionsschutz</u> § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB I.4 Im Baugebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogener	I.13 In allen Baugebieten ist auf den Baugrundstücken je 330m² überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind.	Auskragung an Hausfassaden von mehr als 0,90m unzulässig. Werbeanlagen müssen s prägenden Architekturgliederungen (z.B. Gesimsen, Erkern, Pfeilern) anpassen. Im Übrigen finden die einschlägigen Regelungen der "Satzung über Außenwerbung" in	5 V 71 bis 75 50 45 40 der 6 VI 76 bis 80 2) 50 45	V.12 Es gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung 14. August 2007 (GVBL. S.588).	
.1803	0ttostr. 1860 13.99 200		z.B. 129.47 NN Bestandshöhen über NN	Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.	18-20cm, Pflanzbeet >6qm) zu pflanzen. Die Pflanzgebote gemäß der Festsetzungen unter Nr. 1.12 und III.4 können auf diese Bestimmung angerechnet werden. Pflanzgebote auf der Gemeinbedarfsfläche können ausnahmsweise auch auf der benachbarten	Stadt Aschaffenburg (Werbeanlagensatzung -WAS-) Anwendung.	7 VII >80 ²⁾ 2) 50 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räume		Klaus Herzog Oberbürgermeister
1778 B CASONOLI 1	8.00 8.00 Intribute little intribute lit	Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und	———— bestehende Grundstücksgrenze	I.5 Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen sind in allen Baugebieten bei Errichtun oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- (November 1989) zum Schutz	öffentlichen Grünfläche erfüllt werden. Baumpflanzungen auf Baugrundstücken müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindes	Stellplatzanlagen: Errichtung und Begrünung st- IV.4 Die Zahl der zulässigerweise herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der	ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	V.14 Zur Abrechnung der zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatz nahmen außerhalb des Plangebiets findet die "Satzung zur Erhebung von Kostenersta	maß- t-
	7.50 7.00	Spielanlagen nach §5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB Flächen für Gemeinbedarf	z.B.6493/39 Flurstücksnummer	vor Außenlärm vorzusehen. Nach Maßgabe gutachterlich zu ermittelnder Außenlärmpegel sind die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für Außenbauteile erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße R'w,res für		"Richtzahlenliste für den Stellplatz und Abstellplatzbedarf" der Anlage 1 der "Gara Stellplatz- und Abstellplatzsatzung (GaStAbS)" der Stadt Aschaffenburg. Eine Pflicht Ablösung von Stellplätzen besteht nicht.	gen-, zur Sie sind durch ein nach § 36 BlmSchG zugelassenes Institut zu bestimmen und durch Nachweis im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einzuhalten. Der jeweils zu berück	tungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB" Anwendung. Verteilungsmaßstab für die Kosten sind hiernach die zulässigen Grundflächen. Der Umfang der erforderlichen	
129,470 üter NN			5.00 Maßangaben (in Meter)	den jeweils zutreffenden Lärmpegelbereich zu bestimmen und einzuhalten.	einer (mindestens) extensiven Dachbegrünung zu versehen.	Auf den Baugrundstücken ist zur Eingrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen je angefangener vier ebenerdiger Stellplätze mindestens ein standortgerechter, großkron	sichtigende Außenlärmpegel ist insbesondere auch unter Beachtung der einwirkenden Verkehrswege (Straße und Schiene) zu ermitteln. ger	der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung "Ottostraße / Dammer Steg	
Ottostr. Ottostr. Offentliche Grüntliche	6493/39 MKW XX MKW XX MK XX M	Einrichtung: Schule Schule Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB	Gedenkstein	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16, 17 und 20 BauNVO i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB	Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20cm, Pflanzbeet >6m²) zu pflanzen. Ebenerdige Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche dürfen nur teilversiegelt werden (Rasenpflaster, Rasengitter o.ä.).	Für den geplanten Bolzplatz sind bei durchgehendem Betrieb zwischen 10°° und 21°° und bei freier Schallausbreitung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in den Ruhezeiten am Immissionsort Ottostraße 2a-c prognostiziert. Zur Vorbeugung immission	Uhr s-	
Genweg (Asphati	20.00 5.00 Schule .6493/30	Straßenverkehrsfläche		Staffelgeschosse, Zahl der Vollgeschosse: I.6 Staffelgeschosse, die weniger als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden	I.15 Für die als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnete Fläche sind im Falle einer Nutzungsänderung, eines Rückbaus oder einer Neubebauung Sanierungs- maßnahmen nach Maßgabe einer Boden- und abfallrechtlichen Erkundung durchzuführen.		inem schutzrechtlicher Konflikte ist daher darauf zu achten, dass entweder der Bolzplatz während der Ruhezeiten nicht genutzt wird, oder dass der Bolzplatz entlang seiner Nordseite durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand ca. 3,5m hoch) abgesch		
B-Plan 18/18	Indigung the state of the state	Straßenbegrenzungslinie		Geschosses überdecken, sind nicht als Vollgeschoss anzurechnen.	Kennzeichnung von Flächen, auf denen mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln	Mehrgeschossige Garagenanlagen sind oberirdisch mit einer Fassadenbegrünung (Rank- Klimmpflanzen) folgender Artenauswahl zu versehen:		Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gelten Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der	den
Fußhallkleinfeld	Trepper Treppe	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bauliche Höhe:	(Munitionsfunde) zu rechnen ist § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB	 clematis vitalba (Waldrebe, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm) hedera helix (Efeu, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm) lonicera caprifolium (Geißblatt, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm) 	V.2 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Die im Bebauungsplan unter Abschnitt III nachrichtlich übernommene Regelung einer vo gezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der kontinuierliche	Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBL S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltei Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBL S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in de	nden
	neue Grundstücksgrenze Grundstücksgrenze Bestand	Fußgängerbereich		(Traufhöhe TH, Gebäudeoberkante OK) durch Planeinschrieb geregelt. Die festgesetzte Traufhöhe findet keine Anwendung für Staffelgeschosse, die kein Vollgeschoss im Sinne	sein von Kampfmitteln (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen. Im Falle einer baulichen Nutzung oder einer Nutzungsänderung sind vor Baubeginn bzw. Nutzungsauf-	 parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm Garagenanlagen mit flachen Dächern und einer Dachfläche von > 150m² sind mit einer 	ökologischen Funktion eines potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhehabitats der Zaun- eidechse muss zeitlich vor Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgen. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind eine ökologische Bauüberwact	derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauun plan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen,	
Steg	B-Plan 18/11	Einfahrtbereich		dieser Satzung sind. Bezugspunkt für die festgesetzten baulichen Höhen ist Normal Null (NN).	Sondierungsuntersuchungen bis zu einer Tiefe von 5m unter der Oberkante des natürlichen Geländes durchzuführen. Munitionsfunde sind zu bergen.	(mindestens) extensiven Dachbegrünung zu versehen.	und ein Monitoring zum Erhaltungszustand der lokalen Eidechsenpopulation zu gewährleisten. Einzelheiten dazu sind zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, der Stadt Aschaffenburg und dem Bauherrn zu klären, ggf. im Rahmen von Baugenehmigu	Aashaffanhung 00.02.2000	Schillerstr. School Julius School Schönborn
DO THE L		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Grünflächen nach §5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB		Unterschreitung der Baulinien		Einfriedigungen IV.5. In den Baugehieten sind zwischen Straßenhearenzungslinie(n) und Baulinie hzw	verfahren.		Paulus Voo
		öffentliche Grünfläche		I.8 Im Baugebiet GE dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baulinien ausnahmsweise um bis zu drei Meter unterschreiten.	II Regelung gemäß § 1a Abs.3 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB i.V.m. Art 6a BayNatSchG zur Zuordnung der naturschutz-	vorderer Baugrenze Einfriedigungen nur in Kombination mit einer lebenden Hecke oder Strauchpflanzungen zulässig. Einfriedigungen dürfen maximal 1,80m hoch sein.	mit V.3 Pflanzmaßnahmen Die im Bebauungsplan innerhalb der Pflanzflächen PF 1 und PF 2 festgesetzten Pfla maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss von genehmigun	gez. Klaus Herzog NZ- Klaus Herzog NS- OL LIII	Seestraße Bernhard Bekleidungs
	Bahnlinie Ffm Süd - (Ffm Ost) - Aschaffenburg Hbf - Würzburg Hbf,	°° °° Parkanlage		Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO	rechtlichen Ausgleichsmaßnahmen	Abstandsflächen	pflichtigen Baumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen.	voerburgermeister	Theresie De Ottostraße B Communication of the Commu
	Bahnlinie Darmstadt Hbf - Aschaffenburg Hbf .			I.9 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Einzelgebäude und Gebäudezeilen in offener Bauweise eine Länge von 50m überschreiten dürfen.	II.1 Den vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Eingriffsgrundstücken der Baugebiete werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlicher Festsetzung Nr. I.11 zugeordnet.	N IV.6 Die Bestimmungen des Art. 6 Abs.5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung. In der Gemeinhedartsfläche mit Zweckhostimmung "Schule" finden die Poetimmungs de	V.4 Umgang mit Funden von Bodenaltertümern Im Plangebiet auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayeris Landesamt für Denkmalnflage zu melden Aufgefundene Gegenstände und Gundente wer	Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ehen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2008 ortsüblich bekannt gema	
	Bahnlinie Aschaffenburg Hbf - Miltenberg	Fußballkleinfeld		Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen §9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m. §12 Abs.6 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m § 23 Abs.5 BauNVO	II.2 Den vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft auf allen Eingriffsgrundstückt werden zudem naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des		Bodenaltertümern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 de Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.	Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligu gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 19.12.2007 in der Zeit vom 10.03.2008 bis 04.04.2008 stattgefunden.	ng) 2851 333 Schule Schule Straße Straße Straße Straße
		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung		Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der zu diesem Zweck umgrenzter	Bebauungsplangebiets auf der städtischen Sammelausgleichsfläche des "Ökokonto Neurod (vgl. Karte im Anhang zur Begründung) in einem Umfang von 53.687 Biotopwertpunkten zugeordnet.		V.5 Abfallrechtliche Relevanz künstlicher Auffüllungen	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch	Pomparamin as constant as a genante of the second s
	6493 .	von Natur und Landschaft nach §5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB		Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind oder die der Ver- und Entsorgung dienen.			Große Teile des Plangebiets weisen künstliche Auffüllungen in Form von Bauschutt ur Schlacken auf. Diese Auffüllungen bewirken keine konkrete Umweltgefährdung durch kontaminierte Böden. Im Zuge von Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen ist allerdi	die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.03.2008 auf Grundla des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 19.12.2007 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahr ^{1gs} beteiligt Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung his zum 18.04.2008	STADT ASCHAFFENBURG
		Anpflanzen: Bäume			III Artenschutzrechtliche Regelung nach § 42 Abs.5 BNatSchG III.1 Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist zur Sicherung der		damit zu rechnen, dass beim Bodenaushub abfallrechtlich entsorgungspflichtiges Mater angetroffen wird. Nach Maßgabe der Bestimmungen des Abfallrechts sind diese Stoffe ordnungsgemäß zu entsorgen.	Der Bebauungsplanentwurf vom 22.09.2008 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Da und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zo	tums eit
		Erhalten: Bäume			kontinuierlichen ökologischen Funktion eines potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhehabita der Zauneidechse ein Reptilienbiotop in Form eines Steinriegels (12m lang / 1m breit 0,6m hoch / 0,5m tief) und dreier dazu räumlich benachbarter sandiger Rohboden -		V.6 Umgang mit Munitionsfunden	vom 17.11.2008 bis einschließlich 19.12.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausge Die öffentliche Auslegung wurde am 07.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.	Bebauungsplan "Ottostraße/Dammer Steg" zwischen Ottostraße, Querspange, Bahnparallele und Dammer Steg
	6493/59	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Standorte (jeweils 10m² groß und 0,3m tief) auf der städtischen Sammelausgleichsfläc des "Ökokonto Neurod" (vgl. Karte im Anhang zur Begründung) zu schaffen.		Werden im Plangebiet – z.B. bei Sondierungsuntersuchungen – Kampfmittel (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) aufgefunden, ist unverzüglich das Umweltamt- und Ordnungs der Stadt Aschaffenburg zu informieren. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen	Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 B mit Schreihen vom 17 11 2008 auf Grundlage des Behauungsplanentwurfes vom 22 09 2	auGB P008
0 5 10 15 20 25 <u>50</u> 75m		<u> </u>					und vor Betreten zu sichern. Die Entschärfung und Bergung von Munitionsfunden darf nur von autorisierten Kampfmittelräumdiensten vorgenommen werden.	mit Begründungsentwurf gleichen Datums eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abga der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d.h. bis zum 19.12.2008.	Keßler Kleinerüschkamp
									Sachbearbeiter Datum Geändert Maßstab B-Plan Bolch/Lingk 19.12.2007 22.09.2008, 26.01.2009 1:500 18/15 H/B = 594 / 2040 (1.21m²) Allplan 2009
		1	1	l		l .			H/B = 594 / 2040 (1.21m²) Allplan 2009

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 / 15

"OTTOSTRASSE / DAMMER STEG"



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN OTTOSTRASSE, QUERSPANGE, BAHNPARALLELE UND DAMMER STEG

BEGRÜNDUNG

Stadt Aschaffenburg

Referat 7

Stadtplanungsamt

Entwurfsstand:

Satzung und Inkrafttreten

26.01.2009

INHAL	TSVERZEICHNIS:	Seite
1	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
I.1 I.2 I.3	Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans Stadtstrukturelle Einordnung Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	5 5 6
II	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
II.1 II.1.1 II.1.2 II.1.3 II.1.4 II.1.5 II.2 II.2.1 II.2.2	Verbindliche Planungsgrundlagen Landesentwicklungsprogramm Bayern Regionalplan Flächennutzungsplan Aktuelles Planungsrecht Landesplanerische Stellungnahme Informelle Planungsgrundlagen Landschaftsplan Rahmenplanung für das "Bahnhof-Nord"-Gelände	6 6 7 7 8 8 9 9
111	ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG	11
III.1 III.2 III.3 III.4 III.5	Bauliche Nutzung Städtebauliche Gestaltung, Freiräume und Grünflächen Verkehrserschließung Technische Infrastruktur Eigentumsverhältnisse	11 13 13 14 14
Hinweis	Die Bestandsanalyse der Plonungsfelder Altlosten, Emissionen und Immissionen (ist im <u>Umweltbericht</u> (Abschnitt VI der Begründung) abgehandelt!	v.a.)
IV	ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION	15
IV. 1 IV.1.1 IV.1.2 IV.1.3 IV.2 IV.3	Konzeption des Bebauungsplans Städtebauliches Grundgerüst Verkehrserschließung Grünflächen und Bepflanzungen Ziele des Bebauungsplans Bodenordnung	15 15 16 16 17 17
V	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	18
V.1 V.1.1 V.1.2 V.1.3 V.1.4 V.1.5 V.1.6	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen Verkehrsflächen Anpflanzung und Erhalt von Böumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich	18 18 19 19 20 20

V.3	Kennzeichnung von Flächen, auf denen mit dem Vorhondensein von Kampfmitteln (Munitionsfunde) zu rechnen ist	21
V.4	Regelung zur Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen; Artenschutzrechtliche Regelung nach § 42 Abs. 5 BNatSchG	21
V.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –	21
V.6	Hinweise	22
VI	UMWELTBERICHT	23
VI.1	Einleitung	24
VI.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans	24
VI.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten	25
	umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung (übergeordnete Planungs-	
	grundlagen des Umweltschutzes und deren Eingang in die Bebauungsplanung)	
VI.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
VI.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands der einzelnen Schutzgüter	25
VI.2.1.		25
VI.2.1.		25
VI.2.1.		26
VI.2.1.		26
VI.2.1.		27
	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	
VI.2.1.3	- · · ·	30
VI.2.1.4		30
VI.2.1.		30
	(Denkmalschutz)	
VI.2.1.		31
	Altlasten, Immissionen und Emissionen, Abfall, Abwasser und Energie	
VI.2.1.		31
VI.2.1.	6.2 Immissionen und Emissionen	33
VI.2.1.		36
VI.2.1.4	6.4 Energie	36
VI.2.1.3		36
VI.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	37
VI.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen	37
	Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung)	
VI.2.4	Plonungsalternativen	38
VI.3 .	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	39
VI.4	Monitoring	40
VI.5	Zusammenfassung	40
VII	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]	41
VIII	KENNDATEN DER PLANUNG	42
VIII	REININDATEIN DER FLAINUNG	42
IX	FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF	43

ANHANG

- 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 18/15 "Ottostraße / Dammer Steg"
- TEAM 4 Landschafts- + Ortsplanung (im Auftrag der Stadt Aschaffenburg): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Bebauungspläne 18-15 "Ottostraße / Dammer Steg" und 18-18 "Südlich Ottostraße"; Aschaffenburg, Nürnberg 2008
- Wölfel Beratende Ingenieure GmbH (im Auftrag der Stadt Aschaffenburg): Gutachterliche Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan 1B/18 "Südlich Ottostraße"
- HPC Harress Pickel Consult GmbH: Orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung auf Flächen der Deutschen Bahn AG, Standort 6001 Aschaffenburg; Nürnberg 2000 (- Auszüge -)
- Stadt Aschaffenburg, TÜV Industrie Service GmbH: Lufthygienisches Gutachten für den Bebauungsplan "Bahnparallele Damm"; Aschaffenburg, München 2005

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um den westlichen Abschnitt des "Bahnhof-Nord"-Geländes, das nördlich des Aschaffenburger Hauptbahnhofs an der Nahtstelle zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Damm lieat.

Das gesamte "Bahnhof-Nord"-Areal wurde bis in die 80er Jahre des 20. Jahrhunderts 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 die Firma Hörnig veräußert.

Aktuell stellt das gesamte Bahnhof-Nord-Gebiet einschließlich des vorliegenden Plangebiets eine weitläufige, unbebaute Frei- und Brachfläche dar. Stadtgeographisch ist die zentrale Lage dem südlichen Rand des Stadtteils Damm zuzuordnen. Das Plangebiet ist am westlichen Rand des Bahnhof-Nord-Gebiets über den Dämmer Steg fußläufig unmittelbar mit dem Regionalen Omnibusbohnhof, dem Hauptbahnhof und der Innenstadt Aschaffenburgs verknüpft.

Am 16.04.2007 hat der Stadtrat entschieden, den Neubau der Fach- und Berufsoberschule (FOS/BOS) ouf dem Gelände "Bahnhof-Nord" als Solitärbau unmittelbar östlich des Dämmer Stegs – also in vorliegendem Plangebiet – zu realisieren. Die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs für den Bau der FOS/BOS ist derzeit im Gange.

Für die Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes für den Schulstandort und auch für eine verbleibende (im Eigentum der Fa. Hörnig befindliche), voraussichtlich gewerblich zu nutzende Fläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Stadtstrukturelle Einordnung

Das Plangebiet "Ottostraße / Dammer Steg" zählt zum "Bahnhof Nord"-Areal und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft nördlich der Bahnsteige des Aschaffenburger Hauptbahnhofs. Es liegt an der Nahtstelle zwischen der Aschaffenburger Innenstadt und dem Stadtteil Damm und ist etwa jeweils 650m vom Stadtzentrum Aschaffenburg (Herstallturm) und vom Stadtteilzentrum Damm (St. Michael) entfernt.

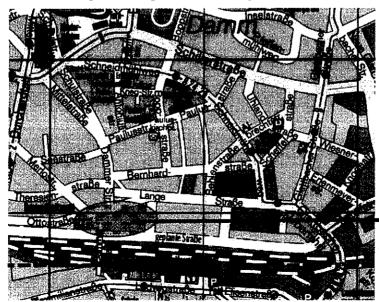
Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich entlang der Nordseite der Ottostraße in einem Abstand von nur ≥ 15m.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,35 Hektar.

Abbildung 1

Lage des Plangebiets

[Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab]



Lage des Plangebiets

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie der Ottostraße im Norden, die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 6493/32 im Westen und die im 8ebouungsplan Nr. 18-11 "Bahnparallele" festgesetzte Straßenspange mit der Bezeichnung "Planstraße A" im Osten. Den südlichen Rand bildet wiederum der Geltungsbereich des Bebauungsplons Nr. 18-11 "Bahnparallele", der genau zwischen Plangebiet und den Bohnanlagen im Süden eingeordnet ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Gebiet "Ottostraße / Dammer Steg" (Nr. 18/15) umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1805, 1635 tlw., 6493/30, 6493/32 tlw., 6493/37 und 6493/39 (Gemarkung Damm).

Der Geltungsbereich wurde im Verlauf des Verfahrens vor der öffentlichen Auslegung verändert und nach Narden und nach Westen ausgedehnt. In den Geltungsbereich einbezogen wurden in diesem Zuge die Straßenverkehrsfläche der Ottostraße (Fl.Nr. 1805 und 1635 tlw.) sowie ein Areal westlich des Dammer Stegs (Fl.Nr. 6493/37 und 6493/32 tlw.). Dies war sinnvoll und erforderlich, weil diese Flächen für die im Plangebiet ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche der neuen Fach- und Berufsoberschule unmittelbare Bedeutung baben.

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.\(^1\). 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 Bebouungsplangebiet sind z.B. folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP relevant:

- Oberzentren: (Z) Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die 8evölkerung 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. 18-15 liegen nicht vor.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006; München 2006

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 "Ottostraße / Dammer Steg" 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 geschlassene 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 II2.2)
- In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und h\u00f6heren Stufen soll die Wohnqualit\u00e4t verbessert werden. Vor allem soll durch den verst\u00e4rkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualit\u00e4tssteigerung des Wohnumfelds angestrebt werden. [...] (Ziel B.II.3.2)

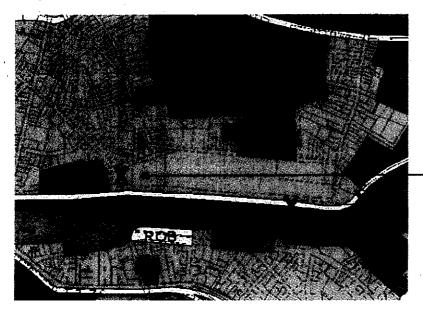
Der Bebauungsplan ordnet sich in der Gesamtabwägung in den Zielkatalog des Regionalplans ein.

II.1.3 Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan weicht zwar aufgrund der Festsetzung zweier Teilflächen als "eingeschränktes Gewerbegebiet" bzw. "öffentliche Grünfläche" von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab – unter Berücksichtigung der unmittelbar östlich benachbarten Kerngebiete im Bebauungsplan Nr. 18-14 "Südlich Lange Straße –Mitte" bleibt die Mischgebietsnutzung in der Gesamtheit der nördlich des Hauptbahnhofs liegenden Flächen aber eindeutig gewahrt.

Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Plangebiet: Gemischte Baufläche

II.1.4 Aktuelles Planungsrecht

Für die nun vorgesehene Gemeinbedarfsfläche (FOS/BOS-Standort) wurde om 10.09.2003 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines "Ärztehauses mit Tiefgarage" erteilt. Diese Baugenehmigung hat formal Gültigkeit bis zum 10.09.2009.

Unabhängig von dieser Genehmigung ist das Bebauungsplangebiet aufgrund der Gesamtausdehnung der Freifläche und des aktuell fehlenden Bebauungszusammenhangs planungsrechtlich als so genannter "Außenbereich im Innenbereich" im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Die Schaffung von Baurecht bedingt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

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

Östlich: Bebauungsplan "Südlich Lange Straße – Mitte – (Nr. 18/14): Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Südlich: Bebauungsplan "Bahnparallele" (Nr. 18/11): Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Westlich: Bebauungsplan "Südlich Ottostraße (Nr. 18/18): Der Bebauungsplan ist im Aufstellungsverfahren.

11.1.5 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. Die Planung für dieses Einzelhandelsgroßprojekt erstreckte sich auch auf graße Teile des Bebauungsplangebiets Nr. 18-15, nämlich auf den gesamten Teilbereich östlich des Dammer Stegs; somit hat die landesplanerische Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 24.01.2003 (Az: 800-8292.10-1/98 Herr Gromes) als Ziel der Landesplanung und Raumordnung auch Bindungswirkung für den Bebauungsplan 18-15.

Im Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme wurden (u.a.) Beschränkungen von Einzelhandelsflächen festgelegt. Diese Festlegungen gelten für das gesamte Bahnhof-Nord-Areal und sehen (in Kurzform) wie folgt aus:

Gesamtverkaufsfläche des Projektes:

max. 14.000qm Verkaufsfläche (VF)

Innenstadtrelevante Non-Food-Sortimente:

insgesamt max. 8,000am Verkaufsfläche (VF)

Darüber hinaus werden folgende Obergrenzen für Verkaufsflächen einzelner Sortimente vorgegeben:

max. 3.500gm VF Lebensmittel: Drogeriewaren / Kosmetika: max. 750qm VF max. 950qm VF Bücher und Zeitschriften: max. 2.000gm VF Elektrogeräte ("Weiße Ware"), Leuchten: max, 850gm VF Fahrräder: Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik: max. 850gm VF max. 100gm VF Orthopädie / Sanitätsbedarf: 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 neue Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg aus dem Jahr 2008, der im "Innenbereich" keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Darüber hinaus wird im Landschaftsplan vorgeschlagen, entlang der Ottostraße / Lange Straße eine straßenbegleitende Baumreihe zu pflanzen (bzw. zu erholten) und "grünordnerische Maßnahmen im Siedlungsbereich" anzustreben. Der Bebauungsplan berücksichtigt - analog zum Flächennutzungsplan (vgl. Abschnitt II.1.3) - die grundlegenden Zielstellungen des Landschaftsplans.

Weitere Konsequenzen für die Bebauungsplanung ergeben sich nicht.

ll.2.2 Rahmenplanung für das "Bahnhof-Nord-Gelände"

In den Jahren 2005 und 2006 erarbeitete das Stadtplanungsamt Aschaffenburg einen neuen städtebaulichen Rahmenplan zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung für das gesamte "Bahnhof-Nord-Gelände". Damit sollten die planerischen Überlegungen aus der Vergangenheit abgelöst und in Anpassung an die veränderten Entwicklungen neu ausgerichtet werden.

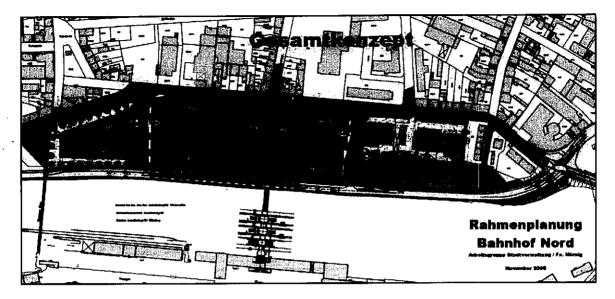
Vorgaben für die neue Rahmenplanung waren u.a. die Regelungen des im Jahr 2005 noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans für die Bahnparallele, die planerische Berücksichtigung eines direktgeführten stadtteilverbindenden Fußweges zwischen der Behlenstraße und der neuen Bahnhofsunterführung sowie 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. auch als planerische Grundlage für den Bebauungsplan 18-15 "Ottostraße / Dammer Steg" dient. Ein Beschluss des Rahmenplans im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB wurde nicht gefasst.

Abbildung 3 Rahmenplanung "Bahnhof-Nord" 2006: Gesamtkonzept



Für den westlichen Abschnitt des Bahnhof-Nord-Geländes - also in etwa dem Umgriff des Plangebiets Nr. 18-15 – wurde eine eingeschränkt gewerblich genutzte, maximal fünf- bis sechsgeschossige Bebauung vorgeschlagen.

Zum Zeitpunkt der Rahmenplanung war die Standortentscheidung für die Ansiedlung der neuen Fach- und Berufsoberschule noch nicht getroffen, städtebaulich wurde daher der genehmigte Baukörper für ein Ärztehaus aufgegriffen und in seiner Grundfigur fortgesetzt.

Für das betreffende Areal wurde eine Randeingrünung unter Erhalt der Baumreihe in der Ottostraße angestrebt, auch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Dammer Steg und Ottostraße war als Ziel bereits in der Planung verankert.

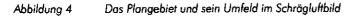
In seinen Grundzügen folgt der Bebauungsplan Nr. 18-15 "Ottostraße / Dammer Steg" den Inhalten und Zielen der Rahmenplanung Bahnhof Nord.

III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

III.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet südlich der Ottostraße und der Lange Straße ist unbebaut und infolge der aufgegebenen bahnbetrieblichen Nutzung als innerstädtische Brachfläche einzustufen. Die Teilfläche am westlichen Rand des Plangebiets wird – auch aktuell noch – als Parkplatz der DB für Bahnpendler genutzt. Diese und weitere Teilflächen, die in der Vergangenheit ebenfalls als Parkplatz genutzt wurden, sind stark verdichtet, frei von Vegetation und quasi voll versiegelt. Die Ränder sind mit Gehölzen der natürlichen Sukzession und mit neophytenreicher und wärmeliebender Pionier- und Ruderalvegetation bewachsen.

Bourechte bestehen – abgesehen von der gültigen Baugenehmigung für ein Ärztehaus - aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung als "Außenbereich im Innenbereich" nicht.





Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Untermainebene und liegt auf Ton mit Sand im Wechsel bzw. tonigem Sand des Oberpliozän; beim Untergrund handelt es sich in weiten Teilen jedoch nicht mehr 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 durch Verkehrsanlagen (Bahnstrecke, geplante Hauptverkehrsstraße "Bahnparallele") und im Norden und Nordosten durch eine mischgebietstypische Bebauung (Einzelhandel, Wohnungen, Verwaltung, Gaststätte, Dienstleistungen,… entlang der Otto- und der Dammer Straße) geprägt.

Unmittelbar westlich schließt eine Brachfläche an, die bisher bahnbetrieblich nicht entwidmet ist und in Teilen als DB-Parkplatz für DB-Bedienstete und Bahnpendler dient.

Abbildung 5 Nutzungskategorisierung im Umfeld des Plangebiets



Die bauliche Silhouette der Umgebung wird wesentlich durch die Höhen der Gebäude entlang der Nordseite der Otto- und 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 üb	Traufhöhe er Gelände				
Bereich Ottostraße / Dam	Bereich Ottostraße / Dammer Straße / Merlostraße:						
Ottostraße 2 + 2a Dammer Straße 3 Dammer Straße 3a Merlostraße 1	IV + WD/SD IV incl. SD IV + SD III + WD	ca.15,80m ca. 17,10m ca. 16,60m ca. 1 7,50m	ca. 11,80m ca. 10,90m ca. 1 3,6 0m ca. 10,50m				
<u> 8ereich Lange Straße / Be</u>	hlenstraße ("Dammer Tor"):		•				
Lange Straße 26 Lange Straße 28 Lange Straße 30 Behlenstraße 1 Lange Straße 34 Lange Straße 36	IV + SD 30° IV incl. SD max. 55° (ungleich) III + WD (Eckhaus) IV + WD 42° (Eckhaus) IV + SD 45° III + SD 55°	ca. 15,50m co. 15,50m ca. 16m ca. 16,50m ca. 17m ca. 16,50m	ca. 13m ca. 11,70m ca. 12m ca. 12,30m ca. 12,50m ca. 10,50m				
Sonstige in der weiteren Umgebung:							
Bernhardstraße 20 Maximilianstraße 2 (Südende Dämmer Steg) Elisenstraße 32	VI incl. Staffelgeschoss FD VI incl. Staffelgeschoss FD VI incl. Dachturm	ca. 17,90m ca. 18,10m ca. 24,60m	ca. 15,50m (OK V) ca. 15,60m ca. 20,20m				
	VI incl. Dachturm	ca. 24,60m	ca. 20,20m				

III.2 Städtebauliche Gestaltung, Freiräume und Grünflächen

Der östliche Teil des Plangebietes gehört zur ausgedehnten Brach- bzw. Freifläche des zentralen Bahnhof-Nard-Areals, das derzeit noch eine große, weit überschaubare "Lücke" im Siedlungszusammenhang darstellt und hinsichtlich der zentralen innerstädtischen Lage überdimensioniert wirkt. Dieses 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.

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.

Eine räumliche Teilung erfährt das Plangebiet durch den "Dammer Steg", dessen lineare Verlängerung das Plangebiet optisch trennt, nämlich in die o.g. Freifläche östlich des Steges und in eine weitgehend als Kfz-Parkplatz genutzte, unansehnliche Fläche westlich des Stegs.

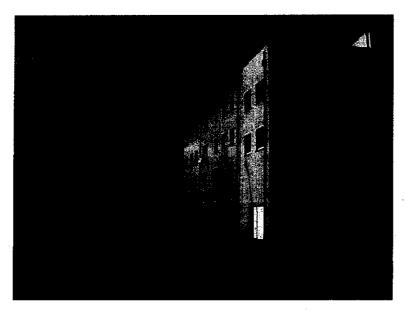
Zur Ottastraße hin ist das Plangebiet durch den straßenbegleitenden Grünstreifen mit Baumreihe abgegrenzt und wahrnehmbar markiert; südlich schließen die Trasse der zukünftigen Hauptverkehrsstraße "Bahnparallele" und die Gleisanlagen der DB an.

Die das nähere Umfeld derzeit optisch dominierenden Baukörper nördlich des Plangebiets fassen die Ottostraße und sind Teil offener bzw. geschlossener Blockrandbebauung. Die architektonisch einfache, unspektakuläre, aber einigermaßen homogenen Gebäudeabfolge weist durchgehend drei bis vier Geschosse (plus Dach) auf.

III.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Ottostraße erschlossen, aufgrund der Tiefe des Baublocks und auch aufgrund des evtl. zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre ist diese Erschließung alleine allerdings kaum ausreichend. Die Ottostraße hat einen Querschnitt von durchschnittlich knapp 12 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 Ottostraße mit erhaltenswerter Baumreihe (Blickrichtung gen Westen)



Dos Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Regionalen Omnibusbahnhofs und des Aschaffenburger Hauptbahnhofs (fußläufige Entfernung von Plangebietsmitte über den Dämmer Steg derzeit ca. 350m bzw. ca. 550m) und ist bestens an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Dazu kommt noch die ca. 450m östlich der Plangebietsmitte befindliche Bushaltestelle "Lange Straße" (Buslinien 8, 24 und 25) und die ca. 600m nordwestlich der Plangebietsmitte befindliche Bushaltestelle "Müllerstraße" (Buslinie 2).

III.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist entlang der Otta- und der Lange Straße zwar mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen, allerdings reichen die Kapazitäten teils nicht mehr für die zu erwartende Bebauung im Plangebiet und auf dem gesamten Bahnhof-Nord-Areal aus. So waren die ehemaligen Bahnflächen (also auch das Bebauungsplangebiet "Ottostraße / Dammer Steg") im Generalentwässerungsplan bisher nicht berücksichtigt - bei den nun vorbereiteten baulichen Nutzungen der ehemaligen Bahnflächen werden wesentlich höhere Abwassermengen anfallen, die vom varhandenen Kanalnetz hydraulisch nicht mehr verkraftet werden. Deshalb ist der Bau eines in der öffentlichen Verkehrsflöche 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, ebenso verschiedene Elektrokabel zur Stromversorgung des Gebiets und zur Straßenbeleuchtung.

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 (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 18-14).

Die im Straßenzug Ottostraße / Lange Straße untergebrachten Elektrokabel (Straßenbeleuchtung 3x6 NYY, Steuerkabel, 20-KV-Kabel) sowie ein Fernmeldekabel liegen im Grün- / Parkstreifen am südlichen Rand der Ottostraße und kollidieren mit der vorhandenen Baumreihe und den geplanten Ergänzungspflanzungen. Da keine Gefahr im Verzug ist, besteht derzeit kein Handlungsbedarf, der Zustond wird bis auf Weiteres belassen (so auch Ergebnis der Beratung in der Koordinierungsgruppe der AVG am 08.10.2008).

In Nähe der Einmündung der Dammer in die Lange Straße befindet sich südlich der Verkehrsflöche (also auf Privatgrund) ein Kabelverteilerschrank der Deutschen Telekam mit abzweigenden Telekommunikationsleitungen, die weitgehend im öffentlichen Raum liegen und neben der "Telekom" auch von "Kabel Deutschland" genutzt werden. Der Kabelverteilerschrank steht auf der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche für die Schule, und zwar genau im Bereich der Vorzone des zukünftigen Haupteingangs der Schule. Er muss im Rahmen des Schulneubaus versetzt werden, eine planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan ist weder erforderlich noch sinnvoll und erfolgt nicht. Näheres ist in der Ausführungsplanung für den Schulneubau zu regeln.

Zudem zweigt ein Kabelkanal von diesem Kabelverteilerschrank nach Süden in das Plangebiet ab. Nach telefonischer Rücksprache mit der Deutschen Telekom in Würzburg kann festgestellt werden, dass dieser von Nord nach Süd in das Plangebiet hineinragende Kabelkanal leer und funktionslos ist und keiner planungsrechtlichen Sicherung in Form einer Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten bedarf.

III.5 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke ist im Eigentum eines Privaten bzw. der Deutschen Bahn. Lediglich die Straßenverkehrsflächen (Ottostraße) und das Grundstück Fl.Nr. 6493/32 (Teilfläche der Trasse der "Bahnparallele") sind in städtischem Eigentum. Die für die Fach- und Berufsoberschule sowie für die öffentliche Grünfläche benötigten Grundstücke sind durch die Stadt Aschaffenburg anzukaufen.

IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION

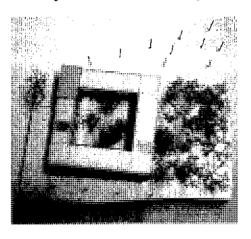
IV.1 Konzeption des Bebauungsplans

IV.1.1 Städtebauliches Grundgerüst

Das Plangebiet bildet den westlichen Auftakt des "Bahnhof-Nord"-Areals und hot zudem aufgrund seiner Lage an der Schnittstelle zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Damm sowie aufgrund der hohen Verkehrsfrequenzen im unmittelbaren Umfeld – Fahrzeugverkehr auf der Ottostraße und der Bahnparallele, Zugverkehr auf den Gleisen, Fußgängerverkehr über den Dammer Steg – hohe städtebauliche Bedeutung. Auf diese Situation reagiert der Planentwurf einerseits mit der Ausweisung einer parkähnlichen, öffentlichen Grünfläche, die u.a. verschiedene wichtige Fußwegebeziehungen miteinander verknüpft, und andererseits mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den bedeutsamen Neubau der staatlichen Fach- und Berufsoberschule. Die Entscheidung für den Standort der neuen FOS_BOS wurde im Jahr 2007 getroffen.

Aus einem nachfolgenden Realisierungswettbewerb ging der Entwurf des Architekturbüros "AV1" aus Kaiserslautern als Sieger hervor: Dieser Entwurf sieht einen quadratischen, monolithischen, viergeschossigen Solitärbau mit Atrium vor, der sich zu den stark emittierenden Verkehrstrassen im Süden tendenziell abschottet, nach innen zum Atrium und nach Westen zur Grünfläche hingegen öffnet. Der Bebauungsplan schafft den baulichen Rahmen und die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Schulneubaus.

Abbildung 7: Modellfotos des Siegerentwurfs für den Neubau der Fach- und Berufsoberschule



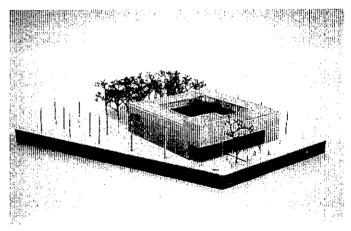
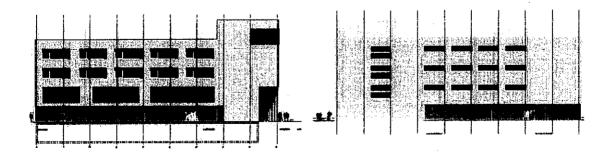


Abbildung 8: Nord- und Südansicht des Siegerentwurfs für den Neubau der Fach- und Berufsoberschule



Die verbleibende "Restfläche" zwischen Schulstandort und der Straßenverbindungsspange (Bahnparallele – Ottostraße) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Gewerbefläche bildet ein Bindeglied zwischen den östlich benachbarten Kerngebieten und dem Schulstandort, ist aus städtebaulicher Sicht

Bebauungsplan Nr. 18 / 15

gewiss nicht optimal, stellt gleichermaßen aber eine Kompromiss mit den Belangen des privaten Grundstückseigentümers her.

Die geplonte Stellung der Baukörper orientiert sich nicht am schrägen Straßenverlauf der Ottostraße, sondem - jeweils als Parallele - im Westen (Schule) am Dammer Steg, im Osten hingegen an der Straßenverbindungsspange. Die Baukörper werden dadurch leicht gegeneinander verdreht sein, was aufgrund der voraussichtlichen architektonischen Dominanz der Schule aber nicht besonders negativ ins Auge fallen wird.

Aufgrund der zentralen Lage des Gebiets wird für die Baugebiete ein relativ hohes Maß der baulichen Ausnutzbarkeit angestrebt. Infolge der städtebaulichen Bedeutsamkeit werden gewisse Mindestansprüche an die Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper gestellt, so dass höhenmäßig eine mindestens zweigeschossige Bauhöhe realisiert werden muss.

Die überbaubaren Flächen werden für das Gewerbegebiet relativ großzügig zugeschnitten, wobei die räumliche Fassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Baulinien vorgegeben wird. Für die Schulfläche spiegelt das Baufenster nahezu exakt die Grundfläche des geplanten Hochbaus wider. Ergänzend ist an den Rändern zum öffentlichen Straßenraum hin eine Aufwertung des Erscheinungsbildes durch den Erhalt bzw. die Einordnung von Pflanzstreifen vorgesehen, die sich insgesamt zu einem zusammenhängenden Band vereinen.

An Nutzungsarten ausgeschlossen werden Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wohnungen und innenstadtrelevanter Einzelhandel.

IV.1.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt für die Schule von der Ottostraße, Fußgänger können auch von der öffentlichen Grünfläche und somit direkt vom Dammer Steg auf das Schulgelände gelangen. Die gewerbliche Baufläche darf für den motorisierten Verkehr ausschließlich von der Straßenverbindungsspange erschlossen werden.

Die Bahnporallele bleibt für das Plangebiet ohne Erschließungsfunktion.

IV.1.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Die Fläche nordwestlich des Dammer Stegs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. In ihr mündet der Abgang des Dammer Stegs, zudem ist ein Fußballkleinfeld für die Bewohnerschaft des umliegenden Siedlungsbereichs eingeordnet.

Von hoher Bedeutung ist auch die Integration naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (insbesondere Gehölzpflanzungen), die u.a. den Ansprüchen der hier jagenden geschützten Fledermausarten entgegen

Ortsbildprägend und grünordnerisch wichtig ist weiterhin der Erhalt und die punktuelle Ergänzung der am Südrand der Ottostraße vorhandenen Lindenreihe.

Ortsbildprägende und zu erhaltende Lindenreihe in der Ottostraße Abbildung 9:



IV.2 Planungsziele des Bebauungsplans

Mit der Bebauungsplanung verbunden sind insbesondere folgende Planungsziele:

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Die Baugebiete werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit Ausschluss bzw. Beschränkung einzelner Nutzungsarten (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen, Einzelhandel, lärmintensive Betriebe, Wohnen) ausgewiesen.
- Die Fläche westlich des Dämmer Stegs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen und beherbergt u.a. ein Fußballkleinfeld.
- Für das Schulgelände werden eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 bei maximal zulässigen vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss festgesetzt.
- Für das Gewerbegebiet wird das maximale Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,8 und einer GFZ 2,4 bestimmt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal vier Vollgeschosse.
- Die maximale Gebäudehöhe wird für gewerbliche Baukörper mit ca. 16m und für die Schule mit ca. 17m plus max. 4m Staffelgeschoss bestimmt. Damit wird geregelt, dass sich die zukünftige Bebauung in die bauliche Silhouette Damms an der Nordseite der Otto- bzw. der Langen Straße einpasst und nur durch einen punktuellen Aufbau der Schule (geplant ist ein Kunstsaal im Staffelgeschoss) überragt wird.
- Eine Mindestbauhöhe wird durch Festsetzung einer Traufhöhe von mindestens 6m vorgegeben.

Verkehrserschließung:

- Die verkehrliche Erschließung des Schulgrundstücks wird von der Ottostraße aus erfolgen, die Gewerbefläche wird über die Verbindungsspange zwischen Bahnparallele und Lange Straße erschlossen. Die
 Bahnparallele, große Teile der Ottostraße und die Knotenpunkte werden als "Bereich ohne Ein- und
 Ausfahrt" festgesetzt.
- Der Abgang des Dämmer Stegs wird um 90° verschwenkt und geradlinig in Richtung Ottostraße weitergeführt. Die Schaffung eines direkten Zugangs für Fußgänger vom Schulgelände zum Dämmer Steg ist möglich.

Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich:

- Die öffentliche Grünfläche westlich des Dämmer Stegs wird mit einer zweistelligen Zahl Laubbäume in Gruppen und in Reihe bepflanzt.
- Das Plangebiet erhält verpflichtend eine Randeingrünung am nördlichen und östlichen Rand der Baugebiete (Baumreihe und Pflanzstreifen mit mindestens 2m bis 8m) und ergänzende Grünflächen und Baumpflanzungen auf dem Schulgrundstück.
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft wird über die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet hinaus durch Ausgleichsmoßnahmen auf der "Ökokontofläche Neurod" abgegolten.

IV.3 Bodenordnung

Die erforderliche Bodenordnung innerholb des Bebauungsplangebiets kann durch freihändigen Erwerb der für öffentliche Zwecke festzusetzenden Grundstücksflächen (öffentliche Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche) erfolgen. Eine darüber hinaus gehende Neuordnung der Grundstücke ist nicht erforderlich, da das verbleibende Baugebietsareal (Gewerbegebiet) in Händen eines Privateigentümers ist und - nach Errichtung der angrenzend geplonten 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 einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" bzw. "Fußballkleinfeld", einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" und eines Gewerbegebietes mit Ausschluss einzelner Nutzungen geregelt. Für das Gewerbegebiet gelten folgende Einschränkungen:

Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten

Aufgrund der innerstädtischen, zentralen Lage und der damit verbundenen hohen 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 ols möglich auf andere (Kern-)Gebiete der Stadt konzentriert bleiben, in denen sie allgemein zulässig sind. Tankstellen sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und auch aufgrund der Erschließungssituation planerisch ungeeignet.

Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel

Im Plangebiet wird innenstadtrelevanter Einzelhandel im Sinne der "Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren" (Bay. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16/2006 vom 21.08.2006) ausgeschlossen.

Diese Einschränkung folgt den landesplanerischen Vorgaben und basiert 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 dos gesamte "Bahnhof-Nord"-Gelände.

Gemäß landesplanerischer Vorgabe sind also die Obergrenzen für Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten (im Sinne der "Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren" des Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur Verkehr und Technologie – Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16/2006) festgelegt, und dieser verfügbare Spielraum ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18-14 "Südlich Lange Straße - Mitte -" in Verbindung mit einem städteboulichen vertrag bereits vollständig ausgeschöpft, so dass im Plangebiet 18-15 konsequenterweise kein innenstadtrelevanter Einzelhandel mehr zugelassen werden kann.

Lärmimmissionsschutz

Zur Begrenzung gewerblicher Lärmemissionen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Baugebiet GE nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten. Damit ist sichergestellt, dass die Ansiedlung von Gewerbetrieben mit den benachbarten Schul- und Wohnnutzungen verträglich ist.

Weiterhin wird aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen im Bebauungsplan 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 Beunteilungslärmpegel sind die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaße R`_{w,res} für den jeweils zutreffenden Lärmpegelbereich einzuhalten.

V.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen betragen für die Gemeinbedarfsfläche (Schule) 0,6 und für das Gewerbegebiet 0,8; die Geschossflächenzahlen sind jeweils auf 2,4 festgelegt.

Insgesamt ist eine dem zentralen Standort angemessene Ausnutzbarkeit der Baugebietsflächen möglich. Die Flächen für alle Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind im GE durch die festgesetzte GRZ von 0,8 mit abgedeckt, für die Gemeinbedarfsfläche gilt die Kappungsgrenze des § 19 BauNVO, die ebenfalls bei 0,8 liegt. So ist gesichert, dass in jedem Fall 20% der Baugebietsflächen als Grünflöche erholten bzw. hergestellt werden muss.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt für die Gemeinbedarfsfläche maximal vier, wobei ein zusätzliches Staffelgeschoss auf maximal 2/3 der darunter liegenden Grundfläche errichtet werden kann. Im Gewerbegebiet sind höchstens vier Vollgeschosse zulässig. Flankierend hierzu sind zwecks Einpassung in die bebaute Umgebung die maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt, die in der Gemeinbedarfsfläche ca. 21m (Oberkante Staffelgeschoss) und im Gewerbegebiet ca. 16m nicht überschreiten dürfen. Damit wird grundsätzlich geregelt, dass sich eine Neubebauung in die bauliche Silhouette Damms an der Nardseite der Ottostraße einposst, wobei der Schulbau aufgrund seiner dominierenden städtebaulichen Funktion und Loge auch in seiner leichten Überhöhung einen Akzent setzen kann und soll.

Im Gewerbegebiet ist die zulässige Traufhöhe mit der zulässigen Gebäudehöhe identisch, in der Gemeinbedarfsfläche liegt die zulässige Traufhähe vier Meter unter der maximal zulässigen Oberkante eines Staffelgeschosses.

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.

V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für alle Baugebiete "abweichende Bauweise" fest, in der Einzelgeböude bzw. Gebäudezeilen in offener Bauweise (also mit Grenzabständen) zu errichten sind, aber eine Länge von 50m überschreiten dürfen. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung größerer Baukörper in offener Bauweise angestrebt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Bei der Gemeinbedarfsfläche deckt das Baufenster relativ genau die Grundfläche des geplanten Schulbaus ab. Für das Gewerbegebiet ist es Ziel des Bebauungsplans, möglichst eine Baukante entlang der Bahnparallele und der Verbindungsspange zu entwickeln. Wichtig ist hierbei die bauliche Markierung der Eckpunkte an den beiden Einmündungen der Verbindungsspange in die Bahnparallele bzw. in die Ottostraße. Deswegen sind hier Baulinien festgesetzt, die eine Bebauung an den betreffenden Stellen gewährleisten. Gebäuderücksprünge und -versätze sind bis zu 3m hinter die Baulinie zulässig.

V.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur innerholb der überbaubaren Flächen und der für diesen Zweck umgrenzten Flächen zulässig; notwendige Zufahrten, Zugänge und Nebenonlagen die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind (z.B. Verteilerkästen), sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Domit wird gesichert, doss die städtebaulich wichtigen Pflanzflächen von Nebenanlagen, Stellplötzen und Garogen freigehalten werden.

V.1.5 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind im Plangebiet die Ottostraße und die Fußwegeverbindung zum Dammer Steg festgesetzt. Die Fußwegeverbindung ist hierbei als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich" ausgewiesen, weil hier selbstverständlich kein Fahrverkehr zulässig ist.

Sowohl die Ottostraße als auch die angrenzende Bahnparallele und die Verbindungsspange sind weitestgehend als "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass der Grünstreifen entlang der Ottostraße geringstmöglich in Mitleidenschaft gezogen wird und doss die Leistungsfähigkeit der Bahnparallele und der Knotenpunkte nicht beeinträchtigt wird.

Entlang der Ottostraße ist ein Einfahrtsbereich in einer Breite von ca. 6m zwecks Zufahrt auf die Stellplatzanlage der Schule festgelegt; an der Verbindungsspange ist die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten auf einen Einfahrtsbereich beschränkt, der eine Breite von 30m aufweist und somit genügend Spielroum zur Einordnung einer Zu- und Abfahrt eröffnet.

V.1.6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Entwicklung möglichst zusammenhängender Grünflächen und -streifen im Plangebiet verschiedene Pflanzflächen und -gebote fest.

Dominierend ist hierbei die Anlage und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche, die gemäß ihrer Gestaltung als "Parkanlage" mit Baumgruppen versehen und folglich mit mindestens 17 großkronigen Laubbäumen bepflanzt wird (Pflanzgebote).

Weiterhin ist die vorhandene Laubbaumreihe entlang der Südseite der Ottostraße zu erhalten (acht Bäume, davon muss ein Baum für den neuen Schulzugang beseitigt werden) und in ihren größeren Lücken durch Baumpflanzungen zu ergänzen (fünf Bäume).

Zwecks Randeingrünung des Plangebiets sind auf der entlang der Verbindungsspangen verlaufenden Pflanzflächen "PF 1" mit einer Breite zwischen 5m und 8m und am südwestlichen Rand der Gemeinbedorfsfläche in einem Abstand von durchschnittlich ca. 12m mindestens 10 großkronige Laubbäume ausgewöhlter Boumarten (Pflanzliste gemäß Bebauungsplan) zu pflanzen.

Die einzelnen an der Ottostraße und der Bahnparallele festgesetzten Pflanzflächen PF 2 mit einer Breite von 3m bis 4m sind als Grünfläche zu gestalten; aufgrund der geringen verfügbaren Breite werden hier keine Baumpflanzungen verbindlich vorgeschrieben, eine Bepflanzung mit Gehölzen (z.B. Sträuchern) ist aber natürlich möglich.

Alle festgesetzten Pflanzflächen sind von Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten. Baumpflanzungen müssen zu Stroßenbegrenzungslinien aufgrund möglicher Leitungsführungen einen Mindestabstand von 2,5m 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 ≥6qm) zu pflanzen ist. Andere Pflanzgebote können hierbei angerechnet werden. Dieses Pflanzgebot verpflichtet zur Pflanzung von mindestens 26 Bäumen, von denen sechs Bäume in Reihe gepflanzt auch einer optischen Trennung zwischen dem Schulgrundstück und der Gewerbefläche dienen.

Weiterhin sind verpflichtend 75% aller Flachdächer 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) wurde die Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei den umweltgefährdenden Stoffen auf dieser kleinen, auf lediglich 25qm eingrenzbaren Fläche handelt es sich um Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW); die Verschmutzung im Bereich früherer Bahngleise erfolgte durch den Bahnbetrieb. Im Falle einer Nutzungsänderung oder einer Neubebauung mit Eingriffen in den Boden sind nach Maßgabe erforderlicher boden- und abfalltechnischer Erkundungen entsprechende 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 baulichen Nutzung oder einer Nutzungsänderung 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 sind. Munitionsfunde sind fachgerecht zu bergen.

V.4 Regelung zur Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen; Artenschutzrechtliche Regelung nach § 42 Abs.5 BNatSchG

In Entsprechung der Ergebnisse der "Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichsermittlung für den Bebauungsplan 18/15 Ottostraße / Dammer Steg" werden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Dies betrifft die einschlägigen Festsetzungen im Plangebiet selbst und zum anderen die auf der städtischen Ökokontöfläche "Neurod" zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 53.687 Biotopwertpunkten.

Die im Ergebnis der "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" erforderliche Schaffung eines Reptilienbiotops auf der städtischen Ökokontofläche "Neurod" wird auf Grundlage des § 42 Abs.5 BNatSchG gesondert geregelt und fällt als eigenständiger Rechtsbereich nicht unter die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die daraus resultierende Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken.

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.

Als Dachform wird sowohl für die Gemeinbedarfsfläche als auch für das Gewerbegebiet "Flachdach" festgesetzt: Bei der Schule handelt es sich (bewusst) um einen Solitärbau, der sich in Funktion und Gestaltung ohnehin von seiner Umgebung absetzt und daher keiner Anpassung an die Dachlandschaft entlang der Nordseite der Ottostraße (überwiegend) Steildächer) bedarf. Um nun aber die im Gewerbegebiet entstehenden Baukörper in ihrer Gestaltung im Vergleich zum Schulbau kein Übergewicht durch evtl. große Dachflächen und Dachaufbauten zu verleihen, wird auch hier die zurückhaltende Formensprache des Flachdachs vorgegeben.

Zur Vermeidung von dem Ortsbild nicht angemessenen übermäßigen Höhensprüngen innerhalb einer Gebäudezeile oder –abfolge dürfen im Gewerbegebiet Gebäude und Gebäudeteile, die innerhalb des Baufensters aneinander gebaut werden, Höhenunterschiede von jeweils maximal 3m aufweisen. Für die Gemeinbedarfsfläche ist diese Regelung verzichtbar, weil es sich hier ohnehin nur um einen Baukörper handelt.

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. Die genannten Anlagen dürfen maximal 1m über die Gebäudeoberkante bzw. den First hinausragen, damit sie die Dachlandschaft und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. 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 entsprechen. Folglich sind Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, unzulässig. Ausnahmsweise gelten Werbeanlagen

Bebauungsplan Nr. 18 / 15 "Ottostraße / Dammer Steg" Entwurf Begründung 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 — es

könnte somit beispielsweise im Gewerbegebiet ein an der Ottostraße ansässiger Betrieb auch an der "Bahnparallele" beworben werden.

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. Es wird festgesetzt, dass eine Pflicht zur Ablösung von Stellplätzen nicht besteht.

Auf den Baugrundstücken ist zur Eingrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen je angefangener vier ebenerdiger Stellplätze mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Stammumfong mind. 18-20cm, Pflanzbeet ≥6qm) zu pflanzen. Ebenerdige Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche dürfen nur teilversiegelt werden (Rasenpflaster, Rasengitter o.ä.), im Gewerbegebiet hingegen dürfen Stellplätze u.a. aus Bodenschutzgründen auch vollversiegelt werden, zumal Rasengitter für eine gewerbegebietstypische Befahrung mit schweren Lasten koum geeignet ist.

Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind mit einem Grünsaum (Breite ≥ 2m) 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 ≤ 5°) und einer Dachfläche von ≥150qm sind mit einer (mindestens) extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage ist die Errichtung von Einfriedungen nicht wünschenswert, sie wird aber nicht komplett ausgeschlossen, weil z.B. für Gewerbebetriebe eine Einfriedung in der Regel unabdingbar ist. Zum Zwecke einer Einheitlichkeit und einer verträglichen Einfügung in das Ortsbild wird aber festgesetzt, dass Einfriedigungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. vorderer Baugrenze nur in Kombination mit einer lebenden Hecke oder mit Strauchpflanzungen zulässig sind und dass eine Höhe von 1,80m nicht überschritten werden darf.

Die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung finden im festgesetzten Gewerbegebiet Anwendung, auf der Gemeinbedarfsfläche hingegen wird die Anwendung des Art. 6 Abs.5 Sätze 1+2 BayBO nicht angeordnet, folglich definieren für den Schulneubau die festgesetzten Baugrenzen die tatsächliche Abstandsfläche.

V.6 Hinweise

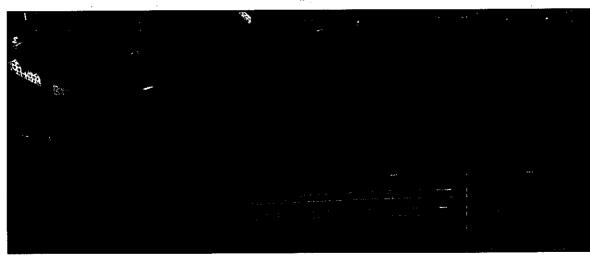
,5-13

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zur Begrenzung von Lärmemissionen und –immissionen, zur ökolagischen Bauüberwachung nebst Monitoring, zur zeitlichen Befristung von festgesetzten Pflonzmaßnahmen, 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 / 15 "OTTOSTRASSE / DAMMER STEG"



VI.1 VI.1.1 VI.1.2	Einleitung Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplons 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 Urnweltauswirkungen
VI.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustonds 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
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (soP)
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 Abwosser
VI.2.1.6.4	Energie
VI.2.1.7 VI.2.2	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen
VI.2.2 VI.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen
¥1.2.3	Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung)
VI.2.4	Planungsalternativen
V1.Z.4	Figuringsdiferrializeri
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. 1,02 Hektar) südlich der Langen Straße handelt es sich um den westlichen Teilabschnitt des sogenannten "Bahnhaf-Nard"-Areals. Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen der Aschaffenburger Innenstadt und dem Stadtteil Damm und ist als brachgefallenes ehemaliges Bahngelände trotz der zentralen Lage und langjähriger Entwicklungsbemühungen bisher unbebaut.

Mit der Bebauungsplanung verbunden sind insbesondere folgende planerische Ziele (vgl. auch Abschnitt IV.2 der Begründung zum Bebauungsplan):

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Die Baugebiete werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit Ausschluss bzw. Beschränkung einzelner Nutzungsarten (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen, Einzelhandel, lärmintensive Betriebe, Wohnen) ausgewiesen.
- Die Fläche westlich des Dämmer Stegs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen und beherbergt u.a. ein Fußballkleinfeld.
- Für das Schulgelände werden eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl GFZ van 2,4 bei maximal zulässigen vier Vollgeschossen plus Staffelgeschass festgesetzt.
- Für das Gewerbegebiet wird das maximale Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,8 und einer GFZ 2,4 bestimmt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal vier Vollgeschosse.
- Die maximale Gebäudehöhe wird für gewerbliche Baukörper mit ca. 16m und für die Schule mit ca. 17m plus max. 4m Staffelgeschoss bestimmt. Damit wird geregelt, dass sich die zukünftige Bebauung in die bauliche Silhauette Damms an der Nordseite der Otto- bzw. der Langen Straße einpasst und nur durch einen punktuellen Aufbau der Schule (geplant ist ein Kunstsaal im Staffelgeschass) überragt wird.
- Eine Mindestbauhöhe wird durch Festsetzung einer Traufhöhe von mindestens 6m vorgegeben.

Verkehrserschließung:

- Die verkehrliche Erschließung des Schulgrundstücks wird von der Ottostraße aus erfolgen, die Gewerbefläche wird über die Verbindungsspange zwischen Bahnparallele und Lange Straße erschlossen. Die Bahnparallele, graße Teile der Ottostraße und die Knotenpunkte werden als "Bereich ahne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.
- Der Abgang des Dämmer Stegs wird um 90° verschwenkt und geradlinig in Richtung Ottostraße weitergeführt. Die Schaffung eines direkten Zugangs für Fußgänger vom Schulgelände zum Dämmer Steg ist möglich.

Grünardnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich:

- Die öffentliche Grünfläche westlich des Dämmer Stegs wird mit einer zweistelligen Zahl Laubbäume in Gruppen und in Reihe bepflanzt.
- Das Plangebiet erhält verpflichtend eine Randeingrünung am nördlichen und östlichen Rand der Baugebiete (Baumreihe und Pflanzstreifen mit mindestens 2m bis 8m) und ergänzende Grünflächen und Baumpflanzungen auf dem Schulgrundstück.
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft wird über die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet hinaus durch Ausgleichsmaßnahmen auf der "Ökokontofläche Neurod" abgegolten.

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 Artenschutzrecht des Bundesnaturschutzgesetzes, das Immissionsschutzrecht sowie die übergeordneten Planungsvorgaben des Regionalplans, des Flächennutzungsplans und der (informellen) Rahmenplanung "Bahnhof Nord" Anwendung.

Die Gebietsausweisung als "öffentliche Grünfläche", "Gemeinbedarfsfläche" und "Gewerbegebiet" und die umweltrelevanten Festsetzungen (z.B. zu Altlasten, zum Immissionsschutz, zum Grad der Überbouung) sind aus den übergeordneten Planungen 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 Untermoinebene zuzurechnen. Weil die noturräumlichen Eigenarten im überwiegend dicht bebauten Stadtgebiet nahezu vollständig verschwinden, wird eine eigenständige Einheit "Stadtraum Aschaffenburg" hervorgehoben.

Geologisch weist das Plangebiet Bodenschichten des Oberpliozön auf und ist geprägt durch tonig-sandige, höufig trockene Böden. Diese Böden sind aber infolge eines früheren Tonabbaus und späterer Verfüllungen stark überformt; sie weisen ein geringes bis mittleres Filter- und Puffervermögen auf.

Das Gebiet ist zwar oberflöchlich weitgehend unversiegelt, allerdings ist der notürliche Boden aufgrund früherer Auffüllungen und infolge der aufgegebenen bahnbetrieblichen Nutzung mit einer Vielzahl störender "Fremdstoffe" durchsetzt (z.B. Gleisschotter, Schlacken, Ziegelreste, Bauschutt) und ist im ABSP hinsichtlich seiner ökologischen Bodenfunktion mit einem hohen Versiegelungsgrad (70-100%) beschrieben.

Das Plangebiet wird als "Bahnbroche" größtenteils baulich nicht genutzt, lediglich im westlichen Teil befinden sich eine Stellplatzanlage der Deutschen Bahn und der Treppenaufgang des Dammer Stegs sowie die Fußwegverbindung vom Steg zur Ottostraße. Abgesehen von einer am 10.09.2009 auslaufenden Baugenehmigung für ein Ärztehaus (das nicht mehr realisiert werden wird) verfügt das Plangebiet aktuell über keine Baurechte im Sinne des BauGB.

Die Böden im Plangebiet sind an einer Stelle 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 zwar zu einer Zunahme der Versiegelung kommen, für das Schutzgut Boden hat dies aber keine negativen Auswirkungen, weil die ökologische Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden ohnehin einer 70-100%igen Versiegelung vergleichbar ist.

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 geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

VI.2.1.1.2 Wasser

Beschreibung:

Wasserflächen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt rund 5m. Die Grundwasserfließrichtung ist Südwest.

Aufgrund des relativ geringen Filtervermögens der vorhandenen Böden ist das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser mittelhoch, für den Anteil der quasi versiegelten Flächen (z.B. Parkplatz, Weg) sehr gering.

Auswirkungen:

Die für eine Versickerung des Regenwassers geeigneten Flächen werden durch die geplante Überbauung reduziert, andererseits wird durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche ein bisher versiegelter Bereich (Parkplatz) entsiegelt.

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 geringen 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 van 9,5°C zu den wärmsten Regianen 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 in Teilbereichen eine Vegetation aus Pionierpflanzen entwickelt, die das Plangebiet punktuell mit lokalen Effekten der Kaltluftproduktian 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) van haher Bedeutung für die Stadt Aschaffenburg. Allerdings lässt eine Flechtenkartierung aufgrund des Fehlens von Frischluftanzeigern im Plangebiet abweichend vam Klimagutachten die Vermutung zu, dass das Plangebiet keine Bedeutung für einen durchgängigen Kaltluftfluss entlang der Bahnlinie hat.

Ebenfalls bedeutsam für die Lufthygiene ist die Belastung mit Feinstaub (PM₁₀) und Stickstaffdioxid (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 18/15 "Ottostraße / Dammer Steg" anwendbar, weil die Straßenzüge der Bahnparallele und der "Lange Straße / Ottastraße" Gegenstand der Untersuchungen sind.

Auswirkungen:

Das Plangebiet selbst hat im Bestand keine über lokale Funktianen hinausgehende stadtklimatische Bedeutung; die kleinräumig bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche wird durch die geplante Bebauung nicht entfallen, sandern durch die äffentliche Grünfläche kampensiert.

Die benachbarte, gemäß Klimagutachten stadtbedeutsame Kaltluftleitbahn wird durch das Plangebiet nicht wesentlich in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Eine Einengung erfolgt maximal in dem Maße, wie dies an anderer Stelle im Stadtgebiet – also z.B. zwischen den Bebauungen Linkstraße / Hanauer Straße, Schönbergweg / Hanauer Straße oder Goldbacher Straße / Elsässer Straße bereits Bestand ist. So hat der freigehaltene Karridar südlich des Plangebiets zukünftig nach 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 (Stickstaffdiaxid).

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

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

Beschreibung:

Mit Ausnahme der vegetationsfreien Flächen (Parkplatz der DB, Fußweg, ehemalige Parkplatze nördlich und östlich des Dammer Stegs) hat sich auf den übrigen Flächen des Plangebiets 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 krautiggrasiger Bewuchs entwickelt. Der Anteil an Neophyten ist relativ hoch.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als "Trockenkamplex" und innerstädtische Brachfläche kartiert. Schutzgebiete, Biotope und geschützte Arten sind nicht bekannt, wobei für die Untersuchung des Vorkommens lebensraumtypischer geschützten Arten eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" durchgeführt wurde (siehe unten).

Gemäß der Zielaussagen des ABSP erfüllen die ehemaligen Bahnflächen die Funktion als 8iotopverbundachse 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 Nahrungsund 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.

Da aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur im Plangebiet das Vorkommen von geschützten Arten nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie nicht ausgeschlossen werden kann, wurde entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 42 BNatSchG) eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" erarbeitet.²

Im Ergebnis ist festzuhalten, doss im Planungsraum keine *Pflanzenarten* nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommen. Von geschützten *Tierarten* nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen <u>potenziell</u> drei Fledermausarten (Graues Langohr, Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus) und die Zauneidechse vor (ein Nachweis der Zauneidechse bei einer Kartierung am 27.05.2008 gelang allerdings nicht).

27

² Stadt Aschaffenburg / TEAM 4 Landschafts- + Ortsplanung: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Bebauungspläne 18/15 Ottostraße / Dammer Steg und 18/18 Südlich Ottostraße; Aschaffenburg, Nürnberg 2008

Abbildung 10: Verbotstatbestände und Erhaltungszustand für die Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

					and the second of the second o	
	k Sirik Sirik	Was Sherrenerville		enga Seek an abelekti		
Graues Langohr	Plecotus austria- cus	•	D	ut	Keine nachhaltige Verschlechterung	Keine nachhaltige Verschiechterung
Zwergfledermaus	Pipistrellus pi- pistrellus	-	С	U1	Keine nachhaltige Verschlechterung	Keine nachhaltige Verschlechterung
Kleine Bartfleder- maus	Myotis mystaci- nus	-	В	F۷	Keine nachhaltige Verschlechterung	Keine nachhaltige Verschlechterung
Zauneidechse	Lecerte agilis	X (K)	С	U1	Keine nachhaltige Verschlechterung	Keine nachhaltige Verschiechterung

- Verbotstatbestand erfüllt
 - Verbotstatbestand nicht erfüllt
- (V, CEF) Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen erforderlich, damit keine Verbotstatbestände
- Kompensatorische Maßnahme erforderlich

Erhaltungszustand der lokalen Population:

- hervorragender Erhaltungszustand
- В guter Erhaltungszustand
- C mittlerer bis schlechter Erhaltungszustand
- D unbekannt

Erhaltungszustand biogeografische Region:

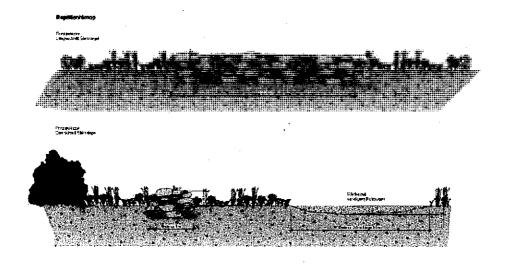
- FV günstig
- U1 ungünstig - unzureichend
- U2 ungünstig - schlecht
- XX unbekannt

KBR = Kontinentale biogeografische Region

Mit Ausnahme der Zauneidechse sind durch die Bebauungsplanung für keine potenziell vorkommenden Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG zu prognostizieren. Somit ist nur für die Zauneidechse eine Kompensationsmaßnahme durchzuführen, die gewährleistet, dass eine Zulässigkeit im Sinne des § 42 Abs.5 BNatSchG ("Legalausnahme") eintritt.

Als Kompensationsmaßnahme ist auf der stödtischen Ökokontofläche "Neurod" ein Lebensraum für Zauneidechsen herzustellen:

Abbildung 11: Artenschutzrelevante Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse (Prinzipskizze)



Für sämtliche im Planungsraum vorkommenden oder nachgewiesenen Vogelarten nach Art.1 der Vogelschutzrichtlinie sind im Rahmen der Bebauungsplanung keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs.1 BNatSchG zu prognostizieren.

Abbildung 12: Verbotstatbestände und Erhaltungszustand für die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Ceutscher Name Wissenschaftlicher Name	Verbotstathe- stande des BNatSchG (kl. Nov.) § 42 Abs. 1 Nr. 1, 2 and 3	Erhaltungszustand der Art
projektspezifisch wirkungsunempfindliche ungefährdete Arten	_	Verschlechtert sich nicht nachhaltig
Gilde: Heckenbrüter	-	Verschiechtert sich nicht nachhaltig
Gilde: Greifvögel	-	Verschiechtert sich nicht nachhaltig
Gilde: weit verbreitete Luftjäger	-	Verschlechtert sich nicht nachhaltig
Gilde: Gefährdete Arten der offenen Kulturiandschaft (Bodenbrüter)	-	Verschlechtert sich nicht nachhaltig

- X Verbotstatbestand erfüllt
- Verbotstatbestand nicht erfüllt
- (V, CEF) Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen erforderlich, damit keine Verbotstatbestände einschlägig sind
- (K) Kompensatorische Maßnahme erforderlich

Das Landschaftsbild ist im Wesentlichen geprägt durch den "Brachencharakter" des Plangebiets und des angrenzenden "Bahnhof-Nord-Areals" und vermittelt in seiner Gesamtheit einen weitläufigen, "leeren" Eindruck ohne klare räumliche Fassung. Einzig die Baumreihe auf der Südseite der Otto- und der Lange Straße verleiht dem Rand des Geländes eine Gliederung und prägt das Ortsbild positiv. Mit Ausnahme der Kfz-Parkplatzes der DB (dieser beeinflusst das Orts- und Landschaftsbild ebenfalls negativ) und der Wegeverbindung vom Dammer Steg zur Ottostraße ist das gesamte Gelände eingezäunt und nicht für Erholungsfunktionen verfügbar.

Auswirkungen:

Mit der gemäß Bebauungsplanentwurf zulässigen (und angestrebten) Bebauung tritt ein Verlust an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ein, den die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet trotz der Anlage einer parkähnlichen öffentlichen Grünfläche nicht wettmachen können; die bisher überwiegend vorhandenen Biotoptypen "neophytenreiche Ruderalflur" und "wärmeliebende Ruderalflur trockener Standorte" werden vollständig verschwinden.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützten Tier-, Pflanzen- und Vogelarten werden mit Ausnahme der Zauneidechse keine Verbotstatbestände erfüllt. Für die Zauneidechse ist durch Festsetzung und Realisierung einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme eine Zulässigkeit des Eingriffs im Sinne des § 42 Abs.5 BNatSchG sichergestellt. Der derzeitige günstige Erhaltungszustand der Zauneidechse im Stadtgebiet bleibt auch zukünftig gewahrt; anderweitig zumutbare Bebauungsplanalternativen, die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, bestehen nicht.

Das Landschaftsbild wird sich optisch gravierend verändern: Östlich des Dammer Stegs von einer "leeren Fläche" zu einem Stück dicht bebauter Stadtlandschaft, westlich des Dammer Stegs von einem ungeordneten, arstbildstärenden Parkplatz zu einer parkähnlichen Grünfläche. Somit wird der westliche Abschnitt des

Plangebiets zukünftig ein relativ hohes Naherholungspotential aufweisen, auch die ortsbildprägende Baumreihe wird erhalten und durch Lückenschlüsse ergänzt. Das Orts- und Landschaftsbild wird insgesamt deutlich aufgewertet.

Das Ziel der Bebauung des Innerstädtischen Standarts 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 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) an anderer Stelle (Ökokantofläche Neurod) Ausgleichsmaßnahmen in gleichwertigem Umfang vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naherholungspotential sind dagegen als erheblich (positiv) 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" 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.

Im Bebauungsplangebiet besteht Altlastenverdacht punktuell aufgrund der Feststellung einer Mineralölbelastung im "Schurf S 10".

Für den Teilstandort im Bereich des "Schurf S 10" liegt aufgrund der hohen Schwermetallkonzentrationen (über Stufe-2-Wert für Mineralölkohlenwasserstoffe) eine planungsrechtlich relevante erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Gemäß Gutachten ist die Bodenbelastung vertikal abgegrenzt und es geht von der Bodenkontamination aufgrund des Grundwasser-Flurabstandes von mehr als 4m keine unmittelbare Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser aus.

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets "Ottostraße / Dammer Steg" wurde das gesamte Gelände der ehemaligen Abstellgleise, die aufgrund vorhandener Ölkontaminationen eine latente Gefährdung aufweisen, auf Altlasten untersucht:

Altlastenverdachtsfläche (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. Aus diesem Grund erfolgt im Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18-15 eine Kennzeichnung für einen Flächenumgriff von 5m x 5m = 25qm.

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:

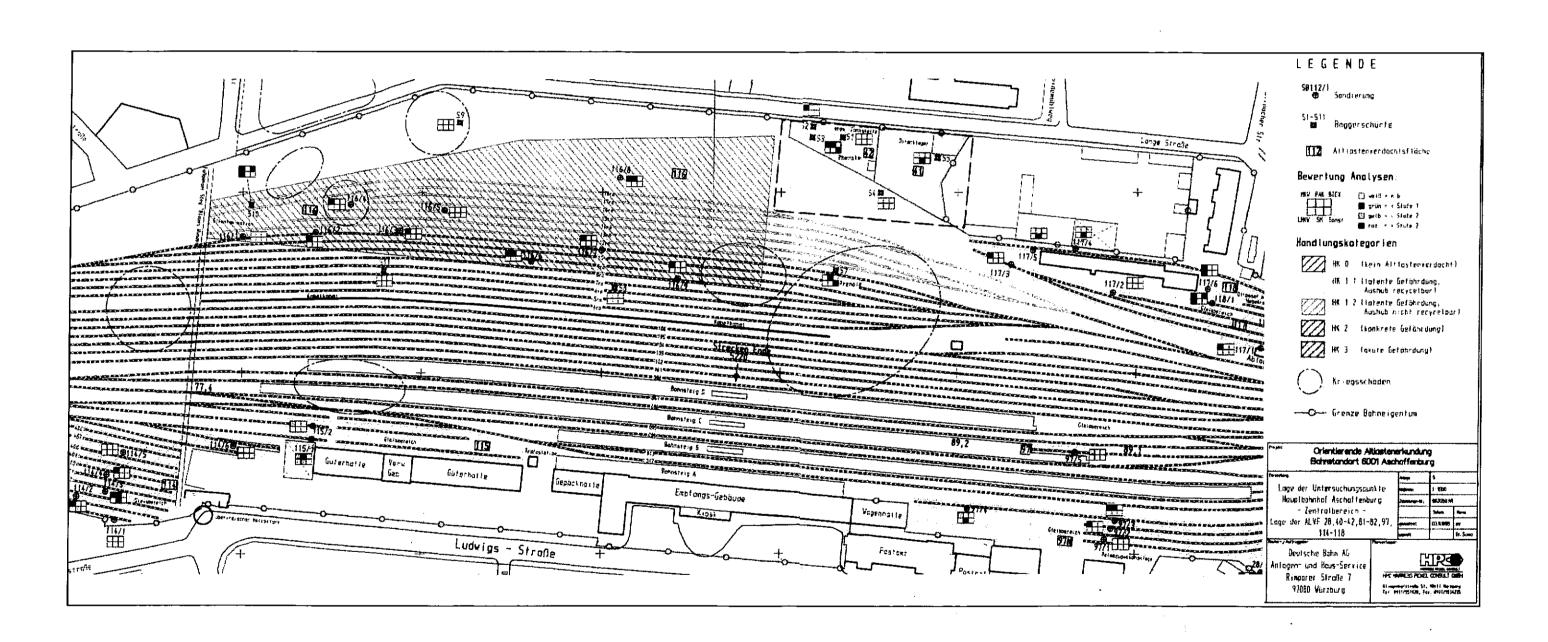
Bei Vernachlässigung oder bei unsachgemäßem Umgang mit Altlasten können umweltgefährdende Stoffe in tieferliegende Bodenschichten, ins Grundwasser und in die Nahrungskette von Mensch und Tier eindringen und somit Boden, Wasser und Gesundheit dauerhaft schädigen.

In vorliegendem Fall ist zwar zu beochten, dass in näherem Umkreis keine Grundwasserentnahmestellen vorkommen, allerdings ermöglicht z.B. die Ausweisung der "Gemeinbedarfsfläche: Schule" durchaus einen dauernden Aufentholt 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.

³ HPC Harress Pickel Consult GmbH: Orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung auf Flächen der Deutschen Bahn AG, Standort 6001 Aschaffenburg; Nürnberg 2000

Abbildung 13: Orientierende Altlastenerkundung -Ausschnitt-: Lage der Untersuchungspunkte und Analyseergebnisse



VI.2.1.6.2 Immissionen und Emissionen

Beschreibung:

Das Plangebiet "Ottostraße / Dammer Steg" ist bereits im Bestand bzw. durch rechtskräftige Planungen (Bebauungspläne Nr. 18-11 "Bahnparallele", Nr. 18-14 "Südlich Lange Straße – Mitte –" 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 schulische Nutzung und ggf. auch für schutzbedürftige Räume im Gewerbegebiet (z.B. Büros) Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

Für Schulen sind in der DIN 18005 keine Lärm-Orientierungswerte genannt. Für den <u>Verkehrslärm</u> werden daher hilfsweise die Vorsorgewerte aus der 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen; diese betragen für Schulen tags 57 dB(A).

Die geplanten Baugebiete für die Gemeinbedarfsfläche (Schule) und für Gewerbe sind jedoch wegen der Verkehrslärmimmissionen hoch lärmbelastet: Gemäß "Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan 18-14 Südlich Lange Straße – Mitte –" des Ingenieursbüros "Wölfel Beratende Ingenieure" vom 15. Juni 2007 sind bei analoger Anwendung im Plangebiet Nr. 18-15 Beurteilungspegel von tagsüber 67 bis 78 dB(A) und nachts von 62 bis 69 dB(A) zu erwarten. Damit wird also der Orientierungswert für Schulen von 57 dB(A) gravierend [um bis zu 20 dB(A) !] überschritten.

Für die Beurteilung von <u>Gewerbelärm</u> auf Schulen sind weder in der DIN 18005 noch in der TA Lärm Immissionsrichtwerte aufgeführt, aufgrund der umliegenden Nutzung und der Zulässigkeit von Schulen sowohl in Allgemeinen Wohngebieten als auch in Mischgebieten wird ein Orientierungswert von tags 57 dB(A) angesetzt. Bei Festlegung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels für das Gewerbegebiet können die Orientierungswerte an der Schule und auch an der Wohnbebauung entlang der Ottostraße eingehalten werden.

Abbildung 14: Außenlärmpegel im Bebauungsplangebiet Nr. 18-14 für den Beurteilungszeitraum "Tag" bei freier Schallausbreitung (analoge Anwendbarkeit):

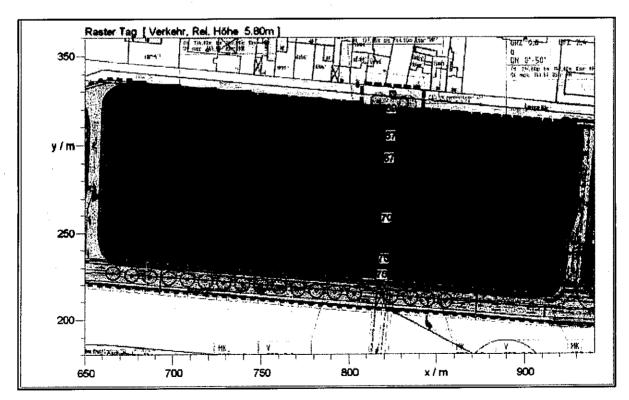
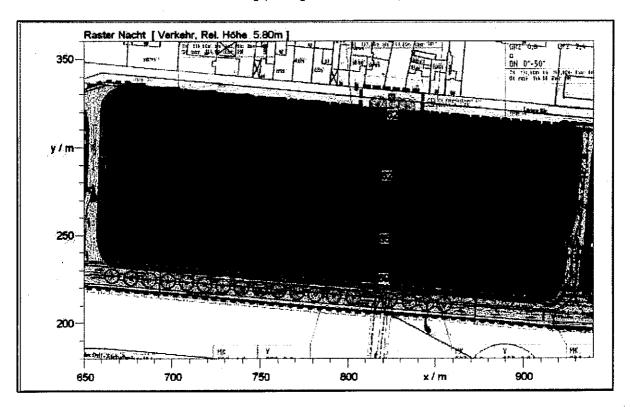


Abbildung 15: Außenlärmpegel im Bebauungsplangebiet Nr. 18-14 für den Beurteilungszeitraum "Nacht" bei freier Schallausbreitung (analoge Anwendbarkeit):



Auswirkungen:

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der vorhandenen und der prognostizierten Verkehrslärmimmissionen gravierende Überschreitungen der heranzuziehenden bzw. anzusetzenden Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Gemäß analog anwendbarer Schallimmissionsprognose vom 15.06.2007 des Gutachterbüros "Wölfel Beratende Ingenieure GmbH" sind bei freier Schallausbreitung durch die Einwirkungen des Verkehrslärms der Ottostraße, der geplanten Bahnparallele und der Bahnlinien z.B. Überschreitungen des für eine Schulnutzung heranzuziehenden Orientierungswertes von 57 dB(A) von bis zu 20 dB(A) tagsüber zu erwarten. Der Nachtzeitraum ist hier vernachlässigbar, weil nachts kein Schulbetrieb stattfindet.

Am südlichen Plangebietsrand werden tagsüber Lärmwerte von 78 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 zukünftigen Baugenehmigungsverfahren ist also durch den Bauherrn jeweils gutachterlich nachzuweisen, dass die abhängig von der schutzbedürftigen Nutzung (also z.B. Schulklassenzimmer, Büroraum) erforderlichen Scholldämmmaße eingehalten werden.

Auf die Grundrissgestaltung kann ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren Einfluss genommen werden. Dabei ist festzustellen, dass der Entwurf des Wettbewerbssiegers für den Neubau der Fach- und Berufsoberschule bereits eine Reihe von passiven Schallschutzmaßnahmen in der Grundrissplanung enthält (z.B. weitgehend geschlossene Fossade und Flure nach Süden zur Hauptlärmquelle, Schulhof als Atrium). Eine allgemeine Wohnnutzung ist sowohl im Gewerbegebiet als auch in der Gemeinbedarfsfläche "Schule" ausgeschlossen. Sofern die Errichtung von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet geplant wird, ist dies im

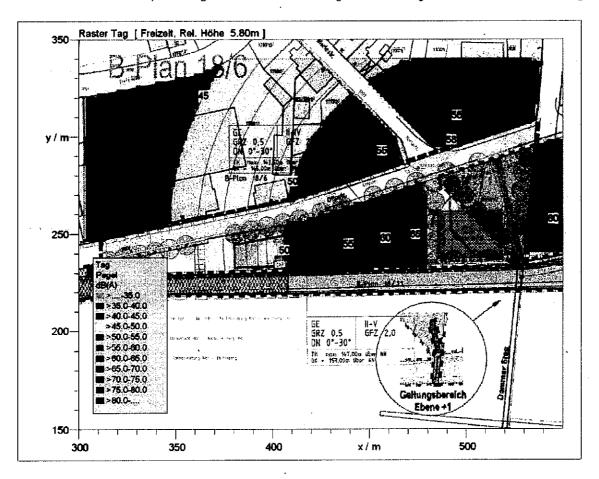
Gewerbegebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO) und bedingt den Nachweis

ausreichenden Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren.

Bezüglich des im geplanten Gewerbegebiet zu erwartenden anlagebedingten Gewerbelärms wird im Bebauungsplan geregelt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Die Nutzung des innerhalb der öffentlichen Grünfläche neu geplanten Bolzplatzes (Fußballkleinfeld) ist während der Tageszeit außerhalb der Ruhezeiten weitgehend unkritisch, sowohl für Wohnnutzungen entlang der Ottostraße, als auch für die zukünftige schulische Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche. Probleme könnten dann entstehen, wenn Unterrichtsräume der Schule nahe am Fußballkleinfeld (nämlich in einem Abstand von weniger als 28m) geplant wären. Dies ist aber nicht der Fall, da der Bolzplatz gedreht und etwas nach Westen verschoben wurde und somit gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ein Abstand zwischen den "Rändern" des Bolzplatzes und des Schulbaukörpers von mindestens 37m eingehalten wird.

Abbildung 16: Beurteilungspegel potentiell zu erwartender Freizeitlärmimmissionen (Fußballkleinfeld, alter Standort) im Plangebiet für den Beurteilungszeitraum "Tag" bei freier Schallausbreitung:



Erhebliche Emissionen anderer Art (Erschütterungen, Geruch) sind durch den Bebauungsplan nicht begünstigt und nicht zu erwarten.

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

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebiets werden auch zusätzliche "betriebsbedingte" Lärmbelastungen (z.B. Freizeitlärm durch das Fußballkleinfeld) auf das Plangebiet und die benachbarten Gebiete einwirken, was sich aufgrund der gewählten Abstände aber in einem vertretbaren Rahmen bewegen wird.

Insgesamt ist durch den Bebauungsplan 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 Anlagen (z.B. Fußballkleinfeld) 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 relativ geringen Filterkapazität des Bodens ist das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser - insbesondere aufgrund der vorhandenen Altlast –hoch.

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

Die zukünftige Nutzung und Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad innerhalb der Baugebiete beeinträchtigt aber auch vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen und bringt eine Armut an neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen mit sich. Die mögliche Versickerung von Niederschlagswasser wird sich nicht verschlechtern, weil durch die Schaffung einer parkähnlichen Grünfläche auch Böden entsiegelt werden, so dass im Plangebiet auch weiterhin ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird.

Da es sich um einen innerstädtischen Standort handelt, der zum Einen bereits stark vorbelastet ist und der zum Anderen dazu beiträgt, die für den Naturhaushalt in der Regel 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, zumal die Fläche eine Insellage aufweist, die kaum noch brauchbare Biotopverbundstrukturen aufweist. Zudem bliebe das Problem der Altlasten, Abfälle und Munitionsreste weitestgehend ungelöst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die vorhandenen Biotope weitgehend verloren gehen. Die Problematik der Altlasten, Abfälle, Munitionsbergung kann behoben werden. Infolge der Ausweisung einer parkähnlichen, öffentlichen Grünfläche im Plangebiet wird eine bessere Durchgrünung des Plangebiets erreicht.

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

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan setzt für die Gemeinbedarfsfläche "Schule" eine Grundflächenzahl von 0,6 und für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 fest, die öffentliche Grünfläche bleibt weitestgehend unversiegelt. In jedem Fall wird rechnerisch etwa die Hälfte des gesamten Plangebiets als Grünfläche erhalten bzw. hergestellt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt zur besseren Durchgrünung des Gebiets eine parkähnliche öffentliche Grünfläche und weitere einzelne Pflanzflächen in den Baugebieten fest, die im Grundsatz unversiegelt zu erhalten sind und auf denen Pflanzmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen) durchzuführen sind. Die Baumreihe entlang der Ottostraße ist zu erhalten und zu ergänzen.

Zum Zwecke einer stärkeren Durchgrünung der Baugebiete ist zudem auf den Baugrundstücken je angefangener 330qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet ≥6qm) zu pflanzen. Dieses Pflanzgebot verpflichtet zur Pflanzung von mindestens 26 Bäumen.

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 Aschaffenburger Bewertungsmodell und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind im Rahmen der "Eingriffs- und Ausgleichsermittlung" für den Bebauungsplan Nr. 18-15 und ergänzend im Rahmen der "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" erfolgt. Im Ergebnis sind auf der städtischen Ökokontofläche "Im Neurod" Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 53.687 Biotopwertpunkten sowie eine Kompensationsmaßnahme für die Zauneidechse 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.

Betriebswohnungen sind innerhalb der gewerblichen Baufläche nur ausnahmsweise (bei entsprechendem Schallschutznachweis) zulässig, zudem müssen Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet hinsichtlich ihrer Lärmemissionen einen "flächenbezogenen Schallleistungspegel" einhalten.

Altlasten:

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass eine Gefährdung der Umwelt und der Gesundheit durch die vorhandene Altlast 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 dem kontaminierten Boden vermieden werden kann.

Im Ergebnis der vorgenommenen orientierenden Altlastenuntersuchungen im Plangebiet wurde die Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, 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. Zudem wurde eine Standortentscheidung für den Neubau der Fach- und Berufsoberschule am Dammer Steg gefällt.

Unter Berücksichtigung der Abwägung einer Vielzahl unterschiedlichster öffentlicher und privater Belange verdichtete sich die Planung auf den vorliegenden Bebauungsplan, grundlegend abweichende Alternativen gab und gibt es nicht.

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 18/15 "Ottostraße / Dammer Steg" (Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, SG Umweltplanung, September 2008)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Bebauungspläne 18/15 Ottostraße / Dammer Steg und 18/18 Südlich Ottostraße (Stadt Aschaffenburg / TEAM 4 Landschafts- + Ortsplanung Nürnberg, Juli 2008
- Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan 18/14 "Südlich Lange Straße Mitte –" (Wölfel Beratende Ingenieure, Höchberg, 15.06.2007)
- Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan 18/18 "Südlich Ottostraße" (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. Gleiches gilt für die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der städtischen Ökokontofläche. Nachrangig ist durch entsprechende Beobachtungen sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Gehälze 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
- Fachliche Begleitung der Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- 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 "Ottostraße / Dammer Steg" 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 zur Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensräume, was entsprechende naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche 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 <u>bebauungsplanbedingten</u> Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (einschließlich Kulturgüter):

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	ANLAGE- UND BETRIEBSBE- DINGTE AUS- WIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT DER AUSWIR- KUNGEN	WERTIGKEIT DER UMWELTAUS- WIRKUNGEN (POSITIV / NEUTRAL / NEGATIV)
Boden:	gering	gering	gering	neutral
Wasser:				
Oberflächenwasser:	gering	gering	gering	negativ
Grundwasser:	gering	gering	mittel	neutral
Klima / Luft:	gering	gering	gering	neutral
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt:	erheblich	gering	erheblich	negativ
Landschaft:	gering	gering .	gering	positiv
menschliche Gesundheit (Mu- nitionsfunde, Lärm):	mittel	mittel	mittel	positiv
Kulturgüter (Bodendenkmäler):	keine	keine	-	neutral
Altlasten:	mittel	gering	mittel	positiv
Immissionen / Emissionen:	gering	mittel	mittel	neutral
Abfall / Abwasser:	gering	gering	gering	neutral
Energie:	gering	gering	gering	neutral
Wechselwirkungen:	gering	gering	gering	neutral

Ordnungenr

VII ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEI-LIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄ-GUNG]

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 17.11.2008 bis 19.12.2008 und der (erneuten) Behördenbeteiligung wurden in elf schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Von diesen elf Stellungnahmen stammte eine Stellungnahme von einem Bürger bzw. einer juristischen Person und zehn Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Abwägungsbericht über die öffentliche Auslegung aufgeführt und vor Satzungsbeschluss erörtert.

Die vorgebrachten inhaltlichen Anregungen (A) und Hinweise (H) bezogen sich vornehmlich auf folgende Themen:

<u>Ordnungsnr.</u>		
1.2.1	(A):	Verzicht auf den Ausschluss von Betriebswohnungen
2.2.1	(H):	Erschließungsbeitragsfähigkeit von Straßen
2.2.2	(H):	Versickerung von Niederschlagswasser, Beachtung der Niederschlagswasser-
		freistellungsverordnung
2.2.3	(H):	Bodendenkmalschutz
2.2.4	(A):	Lärmimmissionsschutz
	(A):	Bahnbetriebliche Einflüsse und Erfordernisse
	(H):	Bebauungsplanverfahren Nr. 18/18 "Südlich Ottostraße" und zukünftige Bau-
		möglichkeiten im Bebauungsplangebiet
2.2.5	(H):	Verzicht auf den Ausschluss von Betriebswohnungen
2.2.6	(A):	Änderung der einzelhandelsrelevanten Festsetzung
	(A):	Vermeidung der Ausdehnung des innenstadtrelevanten Einzelhandels; Begrenzung
		der Zulässigkeit innenstadtrelevanter Randsortimente
	(H):	Rechtliche Problematik bei der Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen
	(H):	Problematik der Kaufkraftabschöpfung durch innenstadtrelevante Randsortimente
2.2.7	(H):	Verzicht auf den Ausschluss von Betriebswohnungen
2.2.8	(A):	Erhöhung des flächenbezogenen Schallleistungspegels
	(A):	Regelung zur gutachterlichen Ermittlung erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße
	(A):	Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für den geplanten Bolzplatz
	(H):	Hinweise zum Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm
2.2.9	(A):	Korrekturen in der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, im
		Umweltbericht und im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
		(saP)
	(A):	Korrektur der Regelung zur vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs-
		maßnahme
	(H):	Ökologische Bauüberwachung und Monitoring
	(H):	Würdigung des einschlägigen Natur- und Artenschutzrechts
2.2.10	(H):	Straßenbeleuchtung und Stromversorgung

Gemäß Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung fanden die Anregungen und Hinweise im Abwägungsergebnis teilweise Berücksichtigung (Nr. 1.2.1, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10), teilweise wurde ihnen nicht gefolgt (Nr. 2.2.6, 2.2.8, 2.2.9.).

Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs, die die Grundzüge der Planung berühren, waren nicht erforderlich.

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 22.09.2008.

Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses wurde der Bebauungsplanentwurf vom 22.09.2008 um die geringfügigen Planänderungen gemäß Abwägungsergebnis ergänzt und endredaktionell bearbeitet. In den Bebauungsplanentwurf vom 26.01.2009 wurden folgende geringfügige Änderungen sowie redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen eingearbeitet:

- Korrektur einer Bemaßung im festgesetzten Gewerbegebiet in der Planzeichnung
- Verzicht auf die textliche Festsetzung 1.4 zum generellen Ausschluss von Betriebswohnungen
- Erhöhung des flächenbezogenen Schallleistungspegels (Tagwert) für das Gewerbegebiet von 57 dB(A) auf 60 dB(A) in der textlichen Festsetzung 1.4 (früher 1.5)
- Textliche Neuzuordnung als nachrichtliche Übernahme und inhaltliche Präzisierung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme im Abschnitt III des Plantextes: "Artenschutzrechtliche Regelung nach § 42 Abs.5 BNatSchG"
- Wegfall eines Teils des textlichen Hinweises zur Begrenzung von Lärmemissionen und -immissionen (unter V.1) zur Lärmimmissionskontingentierung
- Ergänzungen des textlichen Hinweises zur Begrenzung von Lärmemissionen und –immissionen (unter V.1.) um einen Passus zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der erforderlichen Schalldämmmaße und um einen Passus zu Lärmschutzmaßnahmen zwecks Abschirmung des geplanten Bolzplatzes
- Einfügung eines textlichen Hinweises (V.2) zur ökologische Bauüberwachung und zum Monitoring im Zusammenhang mit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme
- Korrekturen in der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung, im "Umweltbericht" und im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Korrektur, 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		ca. 13.575qm		ca. 13.575 gm
"Außenbereich	im Innenbereich" / s Bahngelände	ca. 11.540qm		-
Straßenverkehr	rsfläche	ca. 2.035qm		ca. 2.035 qm
verkehrsberuhi Fußgängerbere		-		ca. 195 qm
Öffentliche Gr	ünfläche	-		ca. 2.825 qm
Baugebiete	Gemeinbedarfsfläche "	Schule" -		ca. 5.040 qm
	Gewerbegebiet	-		ca. 3.480 qm
			Σ	ca. 8.520 qm
Überbaute / Ü	berbaubare Flächen			
Baufenster	Gemeinbedarfsfläche "	Schule" -		ca. 2.290 qm
	Gewerbegebiet	- -		ca. 2.575 qm
			Σ	ca. 4.865 qm
Ausnutzbarkeit GRZ _{Baukörper} =	: GRZ _{Gesamtüberbauung}			
	Gemeinbedarfsfläche "	Schule"	GRZ 0,6	ca. 1.374 qm
÷	Gewerbegebiet		GRZ 0,8	ca. 2.060 qm
			Σ	ca. 3.434 qm
Flächen, deren umweltgefährd belastet sind	Böden erheblich mit enden Stoffen	ca. 25 qm		ca. 25 qm
Pflanzgebotsflä (in Baugebieten		-		ca. 1.050 qm

IX FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans, Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	28.01.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.03.2008 (Main-Echo)
Beteiligung der Behörden (TöB) und der städtischen Dienststellen und Ämter	05.03.2008 - 18.04.2008
Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.03.2008 (Main-Echo)
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	10.03.2008 - 04.04.2008
Bericht über die Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (TöB) sowie der städtischen Dienststellen und Ämter	20.10.2008
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung	20.10.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	07.11.2008 (Main-Echo)
Durchführung der öffentlichen Auslegung	17.11.2008 – 19.12.2008
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	02.03.2009
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	02.03.2009
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	14./15.03.2009

Aschaffenburg, 26.01.2009 / 18.03.2009

Dipl. Ing. D. Kleinerüschkamp Amtsleiter Stadtplanungsamt Dipl. Ing. M. Bolch Sachbearbeiter Bauleitplanung