

BEBAUUNGSPLAN NR. 07 / 06

„ANWANDEWEG“

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



BEGRÜNDUNG - ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS:		Seite
I	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
I.1	Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans	5
I.2	Stadtstrukturelle Einordnung und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
II	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
II.1	Verbindliche Planungsgrundlagen	9
II.1.1	Flächennutzungsplan	9
II.1.2	Aktuelles Planungsrecht	11
II.1.3	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	12
II.2	Informelle Planungsgrundlage	13
II.2.1	Landschaftsplan	13
II.2.2	Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Wohnen in Nilkheim“	13
III	SIEDLUNGSGEOGRAPHIE UND HISTORIE DES STADTTTEILS NILKHEIM	17
III.1	Allgemeines	17
III.2	Siedlungshistorie und -entwicklung	17
III.2.1	Ältere Geschichte des Stadtteils Nilkheim	17
III.2.2	Von der Jahrhundertwende bis in die 1930er Jahre	18
III.2.3	Siedlungsbau bis zum II. Weltkrieg	21
III.2.4	Siedlungsbau der Nachkriegszeit (1950er Jahre)	25
III.2.5	Städtebauliche Konzepte der 1960er Jahre und ihre Realisierung um 1970 und danach	27
III.3	Entwicklung der Siedlungsfläche, der Wohndichte und der Bevölkerung	30
IV	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BESTAND	32
IV.1	Geologie und Hydrologie	32
IV.2	Topographie und Größe	32
IV.3	Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild	32
IV.4	Verkehrerschließung	34
IV.4.1	Straßen und Wege	34
IV.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	34
IV.5	Infrastruktur	34
IV.5.1	Technische Infrastruktur	34
IV.5.2	Infrastruktur der Daseinsvorsorge	35
IV.6	Natur, Landschaft und Umwelt	36
IV.7	Eigentumsverhältnisse und Bodenrichtwerte	37
IV.8	Planungsrecht in der Umgebung	38
V	ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION UND DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	39
V.1	Planerische Konzeption	39
V.1.1	Städtebauliche Bausteine und Inhalte der Bebauungsplanung	39
V.1.1.1	Das Gesamtgebiet	39
V.1.1.2	Die vier einzelnen Siedlungsabschnitte des Neubaugebiets	42
V.1.1	Fachplanerische Bausteine und Inhalte der Bebauungsplanung	50

V.1.2.1	Nachhaltigkeit und schonender Umgang mit Ressourcen	50
V.1.2.2	Entwässerung	50
V.1.2.3	Solarenergetische Optimierung	52
V.1.2.4	Wärme- und Energieversorgung	54
V.1.2.5	Arten-, Natur- und Landschaftsschutz, naturschutzrechtlicher Ausgleich und Grünordnung	55
V.1.2.6	Immissionsschutz	63
V.1.2.7	Verkehrstechnische Untersuchung	64
V.1.2.8	Parkraumerhebung Ahornweg	66
V.2	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	67
V.2.1	Art der baulichen Nutzung	67
V.2.1.1	Allgemeine Wohngebiete	67
V.2.1.2	Mischgebiete	67
V.2.1.3	Sonderbaufläche	67
V.2.1.4	Gemeinbedarfsflächen	68
V.2.1.5	Sozialer Wohnungsbau	68
V.2.2	Maß der baulichen Nutzung	68
V.2.3	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	71
V.2.4	Mindestbreite von Grundstücken	71
V.2.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	71
V.2.6	Bauweise und abweichende Tiefen von Abstandsflächen	72
V.2.7	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	72
V.2.8	Verkehrsflächen und -erschließung	73
V.2.9	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung	75
V.2.10	Flächen für Abgrabungen	76
V.2.11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)	76
V.2.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	76
V.2.13	Grünflächen	76
V.2.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen	77
V.2.15	Artenschutzrechtliche Regelungen	77
V.2.16	Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	78
V.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –	81
V.4	Hinweise	82
VI	PLANUNGSFOLGEN	83
VI.1	Grundstücksverhältnisse und Bodenordnung	83
VI.2	Kostengruppen	83
VII	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG [ABWÄGUNG]	83
VIII	KENNDATEN DER PLANUNG	85
IX	FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF	86

ANHANG

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

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

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

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

Abb. 1: Planungswerkstatt Nilkheim: 15 Grundsätze zur Siedlungserweiterung

Planungswerkstatt
Perspektive Nilkheim

15 Grundsätze zur Siedlungserweiterung

1. Sozial durchmischte Bewohnerstruktur 2. Zentrum Geschwister-Scholl-Platz 3. Keine Blockbebauung 4. Familienfreundliches Nilkheim 5. Infrastruktur Schule-Kindergarten 6. Platz für Kinder und Jugendliche 7. Altengerechtes Wohnen 8. Viel Grün in Nilkheim	9. Vorrangig ökologisches Bauen 10. Möglichkeiten zur Integration 11. Gewerbe und Wohnen 12. Verkehrsreduzierung, -beruhigung 13. Lärmschutz achten 14. Identitätsstiftende Elemente 15. Bedarfsgerechte Erschließung
---	---

Im Jahr 2008 wurde der Landschaftsplan der Stadt abgeschlossen, in dem das neue Baugebiet ebenfalls seine Berücksichtigung fand.

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

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

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

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

1.2 Stadtstrukturelle Einordnung und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

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

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



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

Abb.5: Lage des Plangebiets

[Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab]



II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

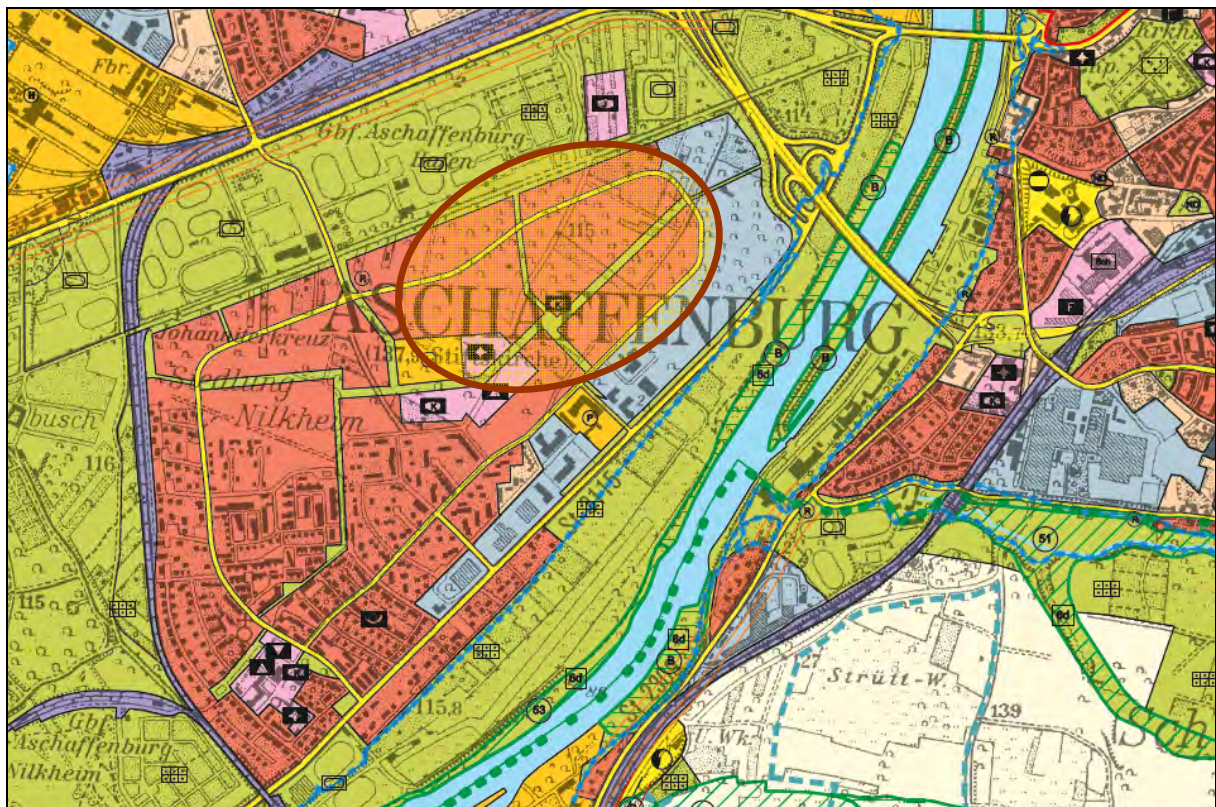
II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

II.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein und ist aus diesem entwickelt. Die Mischgebietsfläche im Osten des Bebauungsplangebiets nimmt lediglich einen geringen Teil des Plangebiets ein und geht quasi in der Ausweisung der restlichen Baugebiete als „Allgemeines Wohngebiet“ auf.

Abb.6: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan



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

Abb.7: Wohnbauflächenbedarfsprognose 2030

<u>FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IN ASCHAFFENBURG:</u>	
<u>WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE 2030*</u>	
<i>Basis:</i>	
<i>Einwohnerprognose „Szenario B“ – Bevölkerungszunahme um 1,2%</i>	
Wohnungszusatzbedarf 2030	4.029 WE
Wohnbauflächenbedarf 2030 insgesamt	87,4 ha
- Marktverfügbare Baulandreserven	- 45,2 ha
= Zu berücksichtigender Wohnbauflächenbedarf	= 42,2 ha
+ Zuzüglich Gemeinbedarfsflächen	+ 10,6 ha
WOHNBAUFLÄCHENBEDARF 2030 [IN BAULEITPLANUNG ABZUBILDEN]	= 52,8 ha
* GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Wohnungsbedarfs- und Wohnbauflächenprognose Aschaffenburg; Ludwigsburg, Dez. 2011	

II.1.2 Aktuelles Planungsrecht

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

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

Ansonsten ist lediglich der kleine Teilbereich des Plangebiets zwischen Martin-Luther-Straße und Geschwister-Scholl-Platz bereits durch den Bebauungsplan Nr. 8/6 für das Gebiet zwischen Kleiner Schönbuschallee, östlicher Grenze, Rüsterweg, Fichtenweg, Ulmenweg, Zypressenweg und Hafenbahn vom 01.03.1986 überplant.

Festgesetzt sind hier eine Teilfläche der Bebauung am „Geschwister-Scholl-Platz“ als „Sondergebiet Stadtteilzentrum Nilkheim“ nach § 11 Abs.2 BauNVO, ein Parkplatz sowie ein Baufeld für ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung.

Für den zum „Stadtteilzentrum“ gehörenden Teil des Sondergebiets ist im derzeit geltenden Bebauungsplan 8/6 neben einer I bis IV geschossigen Bebauung bei einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,3 Folgendes verankert:

„Im Stadtteilzentrum sollen Läden zur Versorgung des Stadtteils Nilkheim mit Waren des täglichen Bedarfs sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung entstehen. Zulässig sind:

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

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



II.1.3 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, Wohnungsbedarfs- und Wohnbauflächenprognose (vgl. auch unter II.1.1):

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg aus dem Jahr 1987 und auch im Vorentwurf eines neuen FNP ist die Wohnbaufläche zur Siedlungserweiterung Nilkheim enthalten und als Wohnbaufläche dargestellt. Auch der Landschaftsplan, der bereits im Jahr 2008 im Vorgriff und in Vorbereitung auf und für den neuen Flächennutzungsplan beschlossen wurde, stuft die Siedlungserweiterung Nilkheim als „Bauflächenpotential“ ein. Der Bebauungsplan „Anwandeweg“ ist also gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein inhaltlicher Baustein der Neuauftellung des Flächennutzungsplans ist u.a. die „Wohnungsbedarfs- und Wohnbauflächenprognose“ (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH: Wohnungsbedarfs- und Wohnbauflächenprognose Aschaffenburg; Ludwigsburg 2011). In diesem Gutachten wird ein Zusatzbedarf von über 4000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt, was einem in der Bauleitplanung abzubildenden Wohnbauflächenbedarf von über 50ha entspräche. Dabei wird im zu Grunde gelegten, vorsichtig optimistischen Szenario zur Bevölkerungsentwicklung von einer leichten Zunahme der Bevölkerung Aschaffenburgs bis zum Jahr 2030 um 1,2% ausgegangen.

Nun ist der Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland nur untergeordnet auf die Bevölkerungszunahme zurück zu führen, sondern er begründet sich hauptsächlich durch die ungebrochene Zunahme der Zahl der Haushalte (Tendenz zur Singularisierung, Sinken der Belegungsdichte bis zum Jahr 2030 von 1,95 auf 1,79 Personen je Haushalt) und die damit untrennbar verbundene Zunahme der Wohnfläche pro Kopf.

Selbst unter Annahme eines Bevölkerungsrückgangs um 2,2% bis zum Jahr 2030 bestünde trotzdem noch ein Wohnungszusatzbedarf von über 2600 Wohneinheiten, der auch durch das Neubaugebiet Nilkheim-Anwandeweg allein nicht gedeckt werden kann.

Alternative Planungsmöglichkeiten:

Es stehen in der Stadt Aschaffenburg leider keine halbwegs vergleichbar geeigneten Flächen zur Verfügung, die alternativ zum Plangebiet „Anwandeweg“ für die Neuausweisung eines Wohngebiets heranzuziehen wären. Nach dem Flächennutzungsplan in seiner geltenden wie auch in seiner neuen Vorentwurfsfassung könnte theoretisch noch auf Gebiete in Damm (Reischberg, Beine) oder am „Kühruhgraben“ zurückgegriffen werden. Diese Gebiete sind natur- und artenschutzrechtlich aber mindestens genauso sensibel oder sogar noch empfindlicher (vgl. Landschaftsplan), im Unterschied zur Siedlungserweiterung Nilkheim wird im Rahmen der Neuauftellung des Flächennutzungsplans daher auch eine teilweise Rücknahme der Wohnbauflächenausweisung vorgeschlagen und diskutiert.

Eine im Landschaftsplan allgemein für eine Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle vorgeschlagene Alternative für die Siedlungsflächenentwicklung befindet sich am Siedlungsrand des Stadtteils Strietwald. Diese Fläche kann für das Plangebiet „Anwandeweg“ allerdings nicht annähernd als Ersatz angesehen werden. Auch ist die begrenzte Fläche im Strietwald stadtplanerisch weniger geeignet als das Plangebiet „Anwandeweg“, das aufgrund seiner siedlungsstrukturellen Einordnung in teilerschlossener, integrierter innenstadtnaher Lage und auch aufgrund seiner ausführlichsten planerischen Vorbereitung mit umfassender Würdigung verschiedenster (insbesondere auch natur- und artenschutzrechtlicher) Belange für die Ausweisung eines Wohnbaugebiets sehr gut geeignet ist.

Auch die ergriffenen Maßnahmen zur Innenentwicklung, z.B. durch Nachverdichtungen im bereits bebauten Siedlungskörper, reichen nicht, um auf das Baugebiet „Anwandeweg“ verzichten zu können. So sind in der jüngeren Vergangenheit erhebliche Anstrengungen zur Schaffung von Wohnraum im bereits besiedelten Stadtgebiet unternommen worden: Bei allen Schwierigkeiten, die z.B. Neuordnungen und Nachverdichtungen im baulichen Bestand mit sich bringen, konnte ein großer Teil der Wohnungsnachfrage gerade in solchen Gebieten befriedigt werden.

Es seien hier genannt in erster Linie die gelungene (teils noch laufende) Konversion der ehemaligen Kasernengebiete im „Rosensee“ und in den „Spessartgärten“, aber auch eine Reihe weiterer, teils kleinerer Bebauungspläne im Bereich Breslauer Straße, Sodener Straße, Unterhainstraße, Lindenweg, Theresienstraße / Merlostraße oder Schulstraße / Antoniusstraße. Derzeit laufen zudem Bebauungsplanverfahren im Bereich Beckerstraße (Gelände um die ehemalige Jugendherberge) und zwischen Rhön- und Hockstraße („Spessart-Manor“), die allerdings eine vergleichsweise geringe Entlastung für den Wohnungsmarkt bringen und im letztgenannten Gebiet „Spessart Manor“ nur zu einem untergeordneten Teil für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen werden.

Dazu kommen Sanierungen, Nutzungsänderungen und Baulückenschlüsse im Stadtgebiet, die in der Summe aber ebenfalls nicht zu einer entscheidenden Entlastung der Nachfrage nach Wohnbauland führen.

Über die beschriebenen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung hinaus stellt das Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ den Wohnungsbauschwerpunkt für die Stadt Aschaffenburg für die nächsten ca. 5 bis 20 Jahre dar. Auf einer Gesamtfläche von ca. 27 ha, davon gut die Hälfte Baugebietsfläche, können rund 750 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Geschosswohnungsbau entstehen.

Insgesamt muss man konstatieren, dass es keine vergleichbare oder gar günstigere Alternative für das Plangebiet „Anwandeweg“ gibt. Unter Berücksichtigung der Abwägung einer Vielzahl unterschiedlichster öffentlicher und privater Belange verdichtete sich die Planung auf den vorliegenden Bebauungsplan.

II.2 Informelle Planungsgrundlagen

II.2.1 Landschaftsplan

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

II.2.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Wohnen in Nilkheim“

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

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



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

Wohnbauflächen, öffentliche, soziale und kulturelle Angebote, wie ein Kindergarten und bei Bedarf eine Schule, sowie die übergeordnete Anbindung an die Mainauen, stärken und beleben die Mittelpunkt Funktion.

Drei Quartiere zum Wohnen werden behutsam in das Planungsgebiet eingebettet und von Bestandsgehölzen gesäumt. Jedes Quartier hat unmittelbaren Zugang zum übergeordneten Freiraum und weist entsprechend seiner Lage unterschiedliche Gestaltungsmerkmale hinsichtlich Straßenraum, Bebauung und Freiraum auf. Ortstypische Namen „Im grünen Häuschen“, „Büschelschesäcker“ und „Mittlere Anwände“ geben den im Erscheinungsbild abwechslungsreichen Quartieren jeweils einen eigenen Namen und wirken adressbildend.

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



Abb. 11: Der Bebauungsentwurf in der Vogelperspektive



Abb. 12: Mögliches Bebauungsmuster



Abb. 13: Grünsystem



Abb. 14: Erschließungssystem



Abb. I 5: Simulation – Blick von der Erweiterung des Stadtteilzentrums nach Osten über den Park zu den Wohnhäusern



Abb. I 6: Simulation – Blick zu den Wohngebäuden beidseits der Freiraumverbindung am Mittleren Anwandeweg



III SIEDLUNGSGEOGRAPHIE UND HISTORIE DES STADTTEILS NILKHEIM

III.1 Allgemeines

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

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

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

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

III.2 Siedlungshistorie und -entwicklung

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

III.2.1 Ältere Geschichte des Stadtteils Nilkheim

Als Aschaffener Stadtteil besteht Nilkheim erst seit etwa 80 Jahren. Bis in die Neuzeit gab es allerdings im Bereich des „Nilkheimer Hofes“ schon einmal einen Ort Namens Nilkheim. Er ist im Bereich eines kleineren Römerlagers entstanden; der Limes zog durch das Gebiet.

Als gesichert gilt, dass bereits im Jahr 711, wohl an Stelle der heutigen Kilianskapelle, ein dem Heiligen Dionysius geweihtes Gotteshaus vorhanden war.

Bereits um 982/983 kamen Aschaffenburg und sein rechtsmainisches Stadtgebiet zum Erzstift Mainz. Nilkheim wurde hingegen erst 1278 zusammen mit Leider und 13 weiteren Gemeinden des südöstlichen Bachgau von der Grafschaft Hanau erworben.

Um 1552 unter Albrecht von Brandenburg-Kulmbach bewirkten die starken Zerstörungen durch den Dreißigjährigen Krieg den Untergang des Dorfes Nilkheim. Seine Feldflur wurde größtenteils zur Gemarkung Großostheim gezogen und als Hubenland von dort aus verwaltet. Allein das Kurfürstliche Hofgut mit der Kapelle und dem Nilkheimer Wäldchen blieb von dem ehemaligen Dorf übrig. Gegen Ende der Kurmainzer Zeit gehörte der Nilkheimer Hof zu den Gütern der Erzstiftischen Hofkammer und wurde in Erbpacht bewirtschaftet.

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

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

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

Landwirtschaft

Die bauliche Entwicklung wurde hier von den Erfordernissen der Landwirtschaft und des Gartenbaus bestimmt: Der Nilkheimer Hof zählte Mitte des 19. Jh. etwa 30 Bewohner; zum 01.10.1960 hatte der Nilkheimer Hof 207 Einwohner. Der nicht mehr vorhandene Jägerhof hatte wie der Nilkheimer Hof eigene Landarbeiterhäuser und im Schönbusch gab es Gärtnerwohnungen.

In den 1930er Jahren gaben diese Gutshöfe Anknüpfungspunkte für eine Art Siedlungsentwicklung, die den damals gängigen Vorstellungen von einer „Gärtnersiedlung“ oder „Landwirtschaftlichen Siedlung“ nahe kam. An der Großostheimer Straße entstanden, damals allerdings noch auf Großostheimer Gemarkung und fernab jeglicher Versorgungsleitungen, eine Gärtnerei und eine Baumschule. Auch einige bewohnte Anwesen an der Kreisstraße AB 16 – dem „Langen Handtuch“ – und am Welzbach verdanken ihren Ursprung diesem Siedlungstyp.

Hierzu gehören auch eine 1937 von der Stadt Aschaffenburg am Nilkheimer Hof errichtete Schweinemästerei und eine geplante, mit Mainwasser zu speisende größere Feldberegnungsanlage.

All diese Betriebe sollten nach den Prinzipien der nationalsozialistischen Zwangswirtschaft zu einer vom Ausland unabhängigen Versorgung mit Fleisch und frischem Gemüse beitragen. Der für eine intensive Gartennutzung zu magere Ackerboden hemmte aber von Anfang an diese Art Siedlungsentwicklung.

Technische Infrastruktur und Industrie

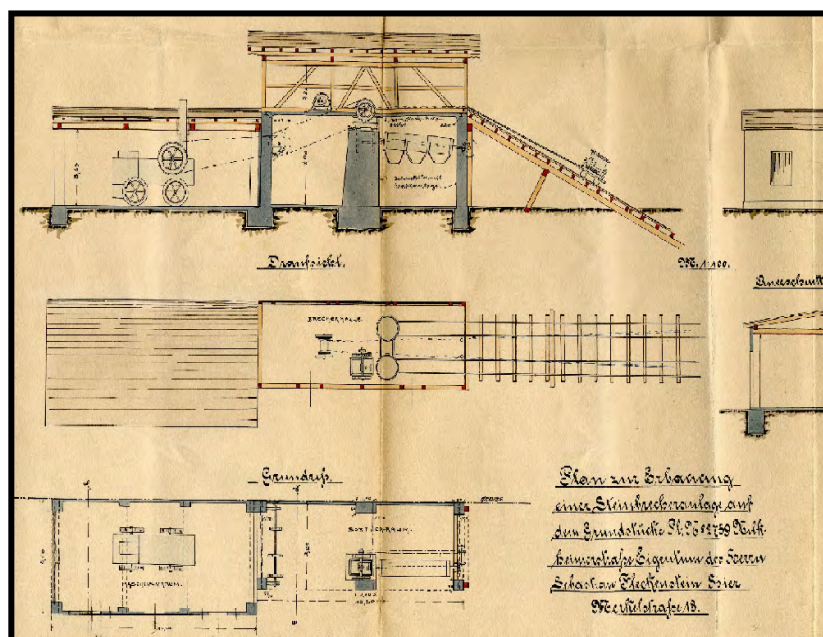
Eine weitere Wurzel der Nilkheimer Siedlungsentwicklung liegt im Ausbau der technischen Infrastruktur zu Beginn des 20. Jh. und im damit zusammenhängenden Bau von Betriebswohnungen. Bereits kurz nach der Jahrhundertwende waren im Mainbogen ein Städtisches Elektrizitätswerk (Ruhlandstraße, 1907), das städtische Wasserwerk am Niedernberger Weg (1909) und die Bachgau- und Hafenbahn mit der Nilkheimer Eisenbahnbrücke und dem Haltepunkt Schönbusch (1911) entstanden.

Mit der Eröffnung des neuen Staatshafens Leider im Jahr 1921 und mit dem Anschluss des Wasserwerks an das Hochspannungsnetz der RWE im Jahr 1924 hat sich diese Entwicklung nach dem I. Weltkrieg fortgesetzt. Anknüpfend an diese Strukturen entwickelte die Stadt Aschaffenburg Pläne für drei große „Industriegelände“:

Ein „Industriegelände A“ zwischen der Bahnlinie, der damaligen Gemarkungsgrenze zu Großostheim und dem Main, ein „Industriegelände B“ zwischen der AB 16, der Bachgaubahn, dem Schönbusch und der Gemarkungsgrenze zu Stockstadt, und ein „Industriegelände C“ östlich der Hafenbahn.

Abb. 17: Der erste Betrieb im Bereich der Nilkheimer Siedlung:

Im Bereich des heutigen Kindergartens St. Kilian wurde um 1905 ein Asphalt- und Betonwerk errichtet.

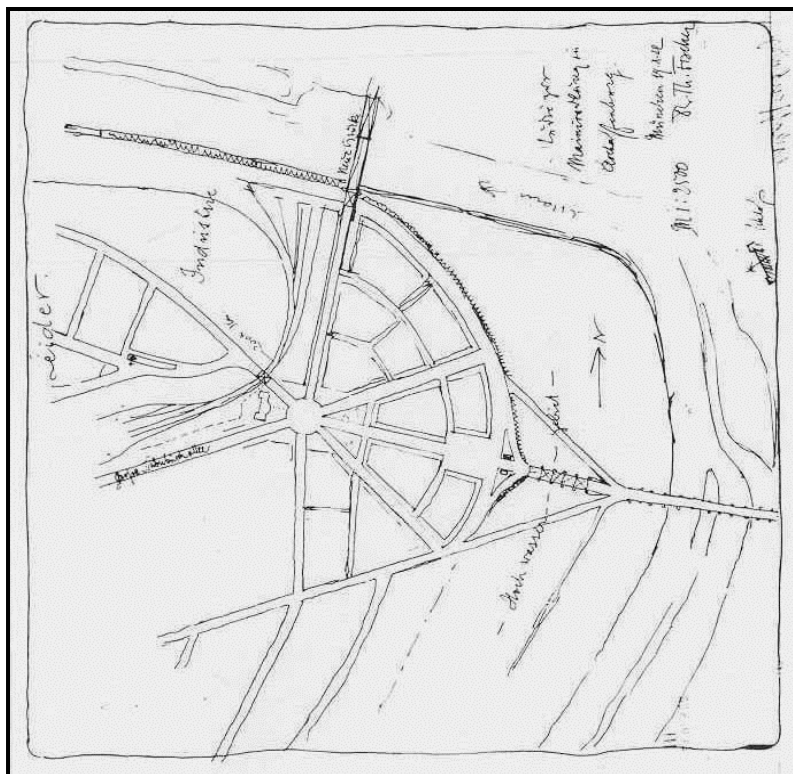


Die erste größere Industrieansiedlung begann etwa 1922 am Wasserwerk mit den Seibertwerken, die ein eigenes Industriegleis erhielten, und 1924 mit einem diesen Gleisanschluss nutzenden Koks- und Schlackensteinwerk. Diese Betriebe hatten von Beginn an Werkswohnungen. Auch das um diese Zeit entstandene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

Ansätze zu einer Wohnsiedlung

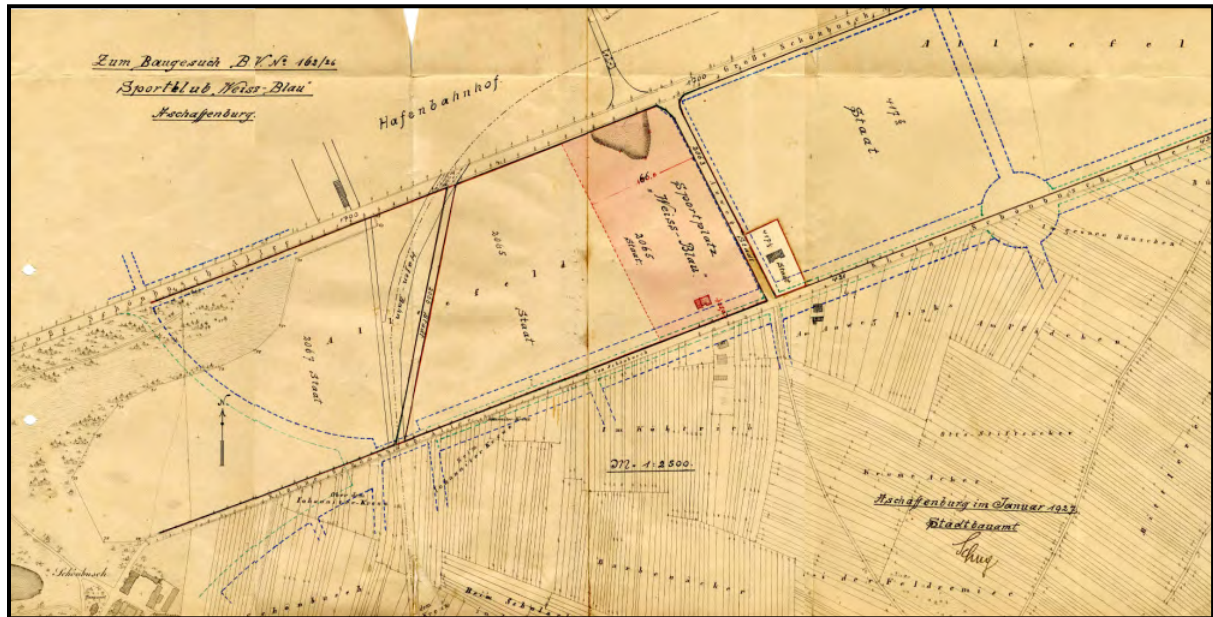
Erste Entwürfe des Städtischen Bauamts für eine Wohnsiedlung entlang der Kleinen Schönbuschallee datieren aus den frühen 1920er Jahren. An der Konzeption und der Umsetzung des Baulinienentwurfes war der damals im Auftrag der Stadt tätige, prominente Städtebauprofessor Dr. h. c. Theodor Fischer beteiligt.

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



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

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



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

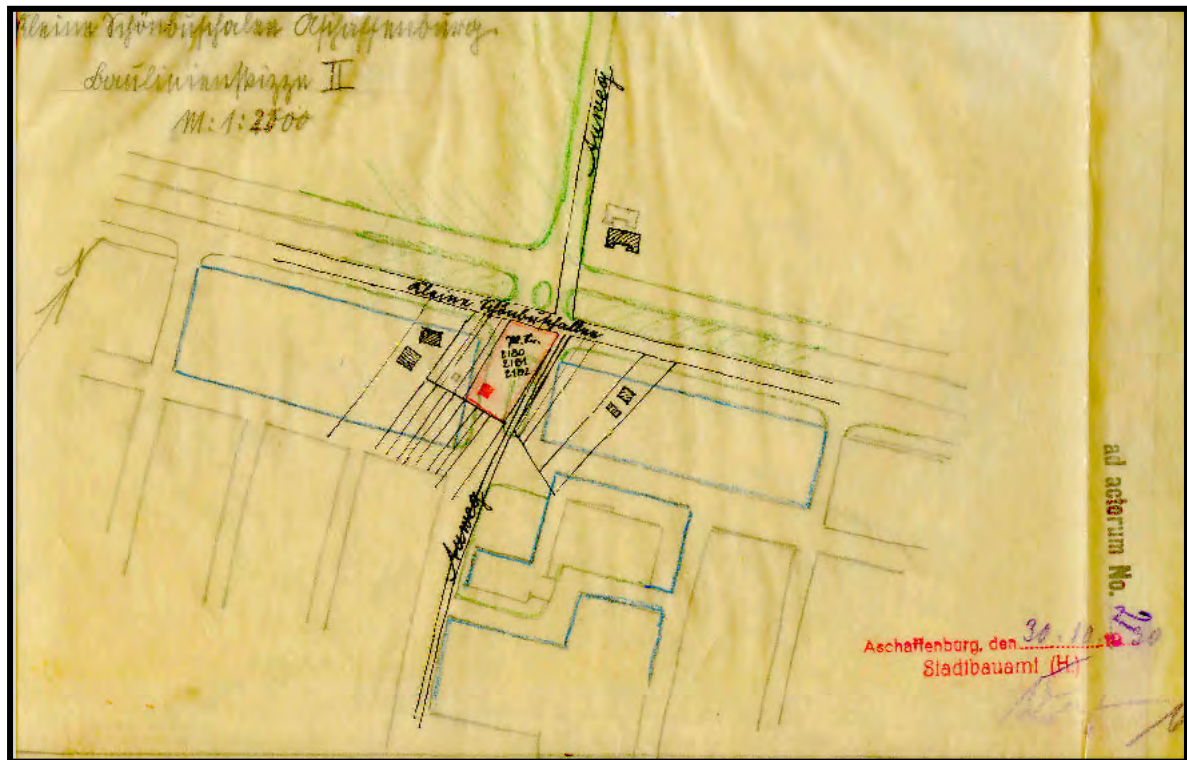
Im Zentrum dieses neuen Stadtgebietes, an der Kreuzung Auweg / Kleine Schönbuschallee, war ein größerer Platz mit Kirche vorgesehen (siehe folgende Abbildung). Diese Entwürfe sind zwar nie zu rechtsverbindlichen Baulinienplänen weiterentwickelt worden, in der Zeit zwischen den Weltkriegen und in der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

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

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

Abb.20: Baulinienskizze II des Stadtbauamtes vom 30.10.193

Südlich der zu einer Erschließungsstraße aufgeweiteten Kleinen Schönbuschallee in Höhe Auweg ist ein angerartiger Platz vorgesehen, an dessen südlichem Rand die Umrisse einer Kirche angedeutet sind



III.2.3 Siedlungsbau bis zum II. Weltkrieg

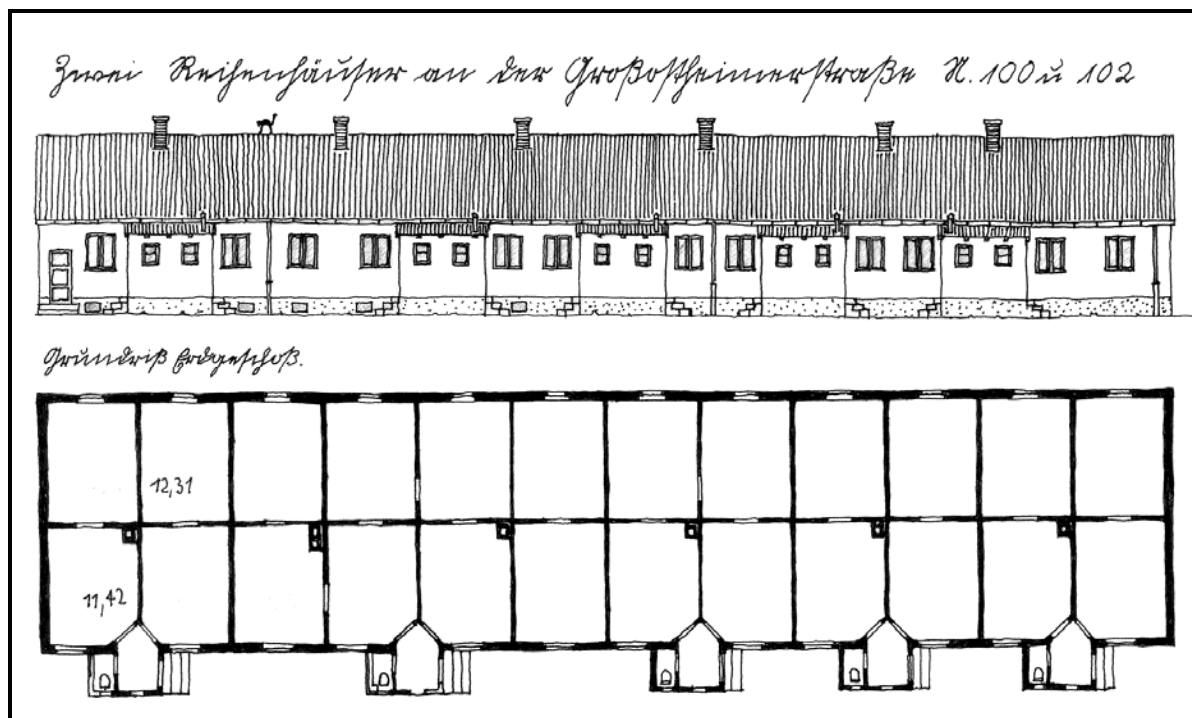
Der Anfang der heutigen Wohnsiedlung Nilkheim im Jahr 1933 geht auf die Bemühungen um die Linderung der seit Ende des I. Weltkrieges andauernden Wohnungsnot zurück und steht in der Tradition der seit 1926 in Aschaffenburg errichteten Obdachlosenunterkünfte in der Form von Wohnbaracken z.B. an der Hefner-Alteneck-Straße und an der Obernauer Straße.

Mit der Baracken- und Obdachlosensiedlung Nilkheim, damals „Siedlung an der Großostheimer Straße“ oder auch „Siedlung im Blauen“ genannt, sollten die Folgen des Wegfalls der Wohnraum-Zwangsbewirtschaftung gemildert werden. Wie in vielen deutschen Städten wurden auch in Aschaffenburg mit einfachsten Mitteln Kleinstwohnungen errichtet, in Nilkheim vor allem für diejenigen Familien, die seit 1920 behelfsmäßig in der Jägerkaserne untergebracht waren, die aber nun ihr Wohnrecht verloren hatten und ihre Unterkünfte für Polizei und Militär räumen mussten.

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

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

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



Am 18.07.1933 wurden zwei kurz zuvor errichteten Wohnbaracken an der Großostheimer Straße die Hausnummern Großostheimer Straße 100 und 102 zugeteilt. Ein Jahr später waren auch die Baracken Hs. Nrn. 96 und 98 fertig gestellt.

Jede dieser eingeschossigen, nur teilunterkellerten sogenannten „Einfachreihen Häuser“ hatte 10 Wohnungen mit je zwei Zimmern zu je 12 m². Jeweils zwei dieser Wohnungen nutzten gemeinsam eine Eingangstreppe und einen Abort. Jeweils zwei Baracken teilten sich eine Waschküche und für alle vier Baracken zusammen gab es eine gemeinsame Wäschetrockenhalle. Die sanitären Verhältnisse waren prekär, nicht jedes Kind hatte ein Bett. Für die gesamte Siedlung bestand erst ab 1937 eine einzige Duschgelegenheit im Kellergeschoss der Volksschule. Damals gab es im Stadtgebiet 29 solcher Baracken.

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

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

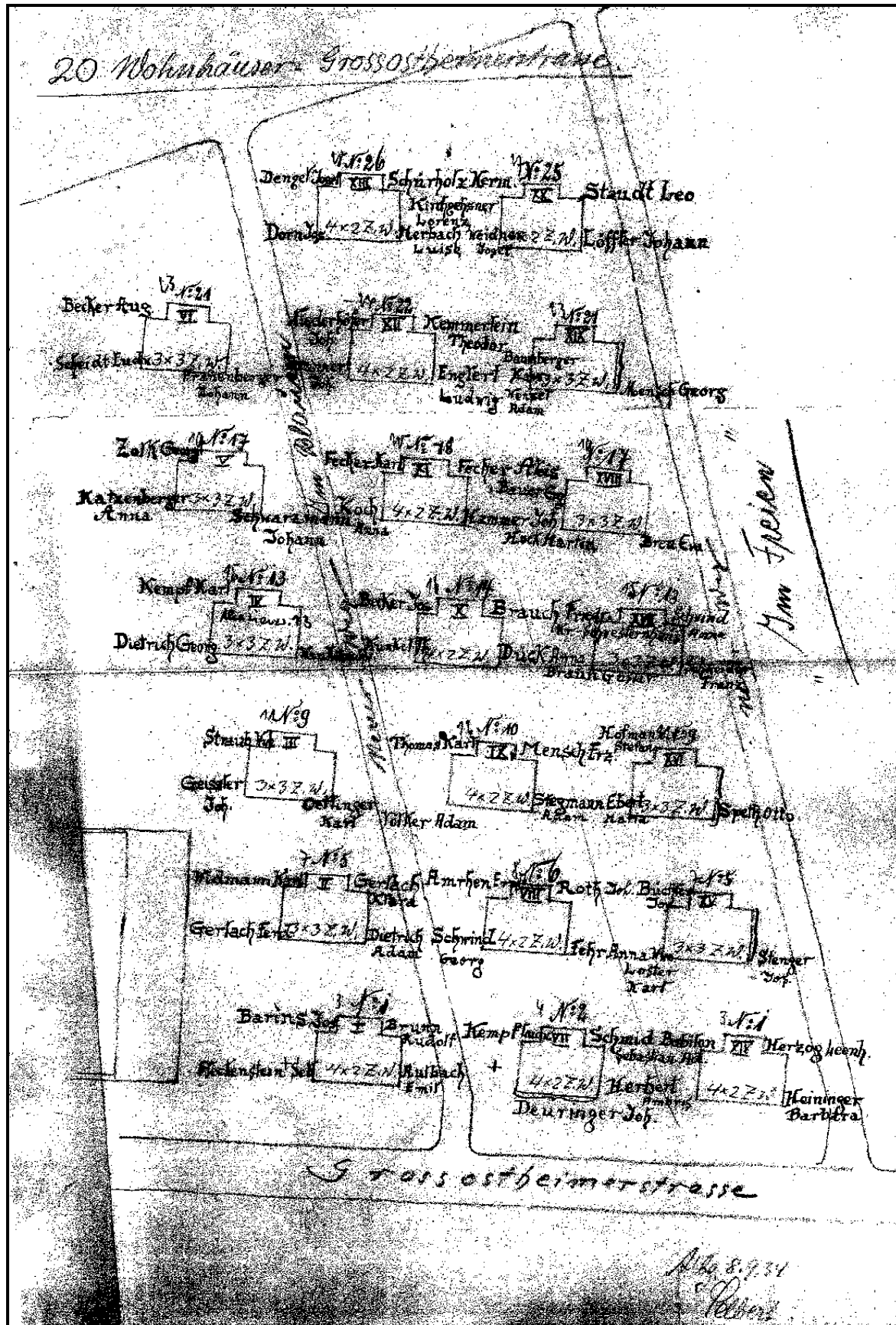
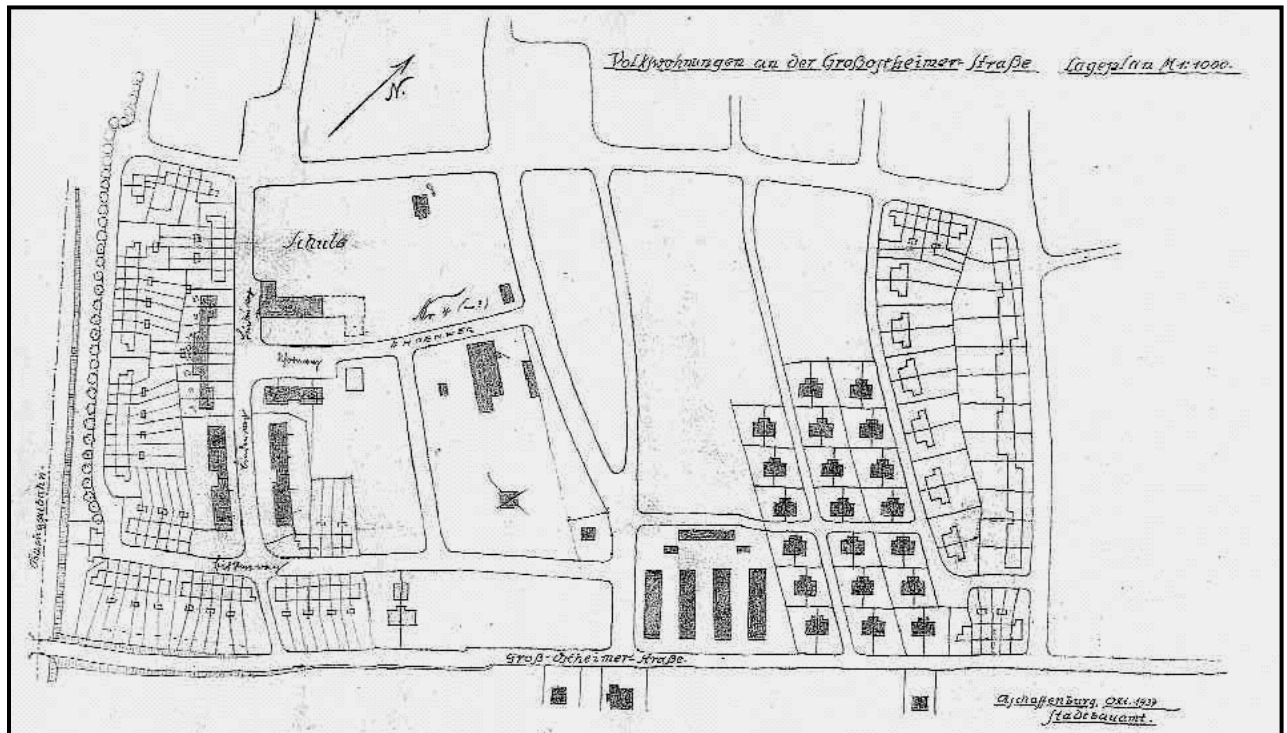


Abb.23: Lageplan zum Bau von Volkswohnungen, Stadtbauamt Aschaffenburg 1937



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

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

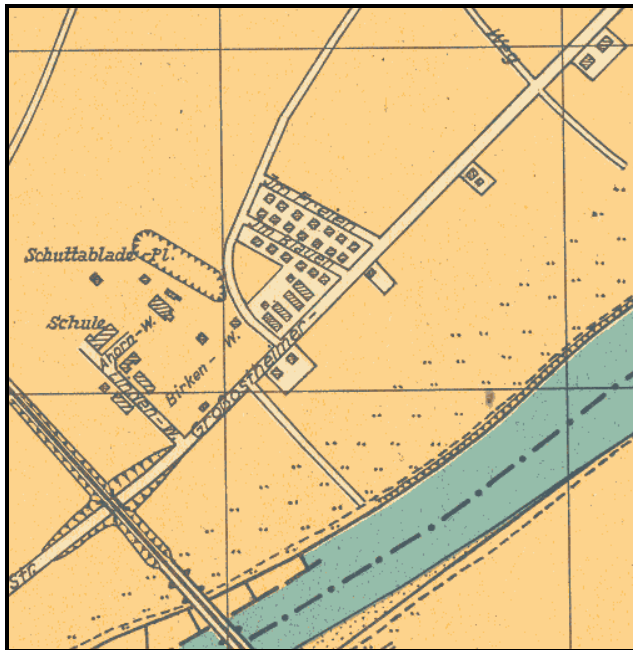
Abb.24: Das Schlackenwerk (von Süden fotografiert) Foto: Stadt- und Stiftsarchiv, Aschaffenburg



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

III.2.4 Siedlungsbau der Nachkriegszeit (1950er Jahre)

Abb.25: Nilkheim im Stadtplan von 1949



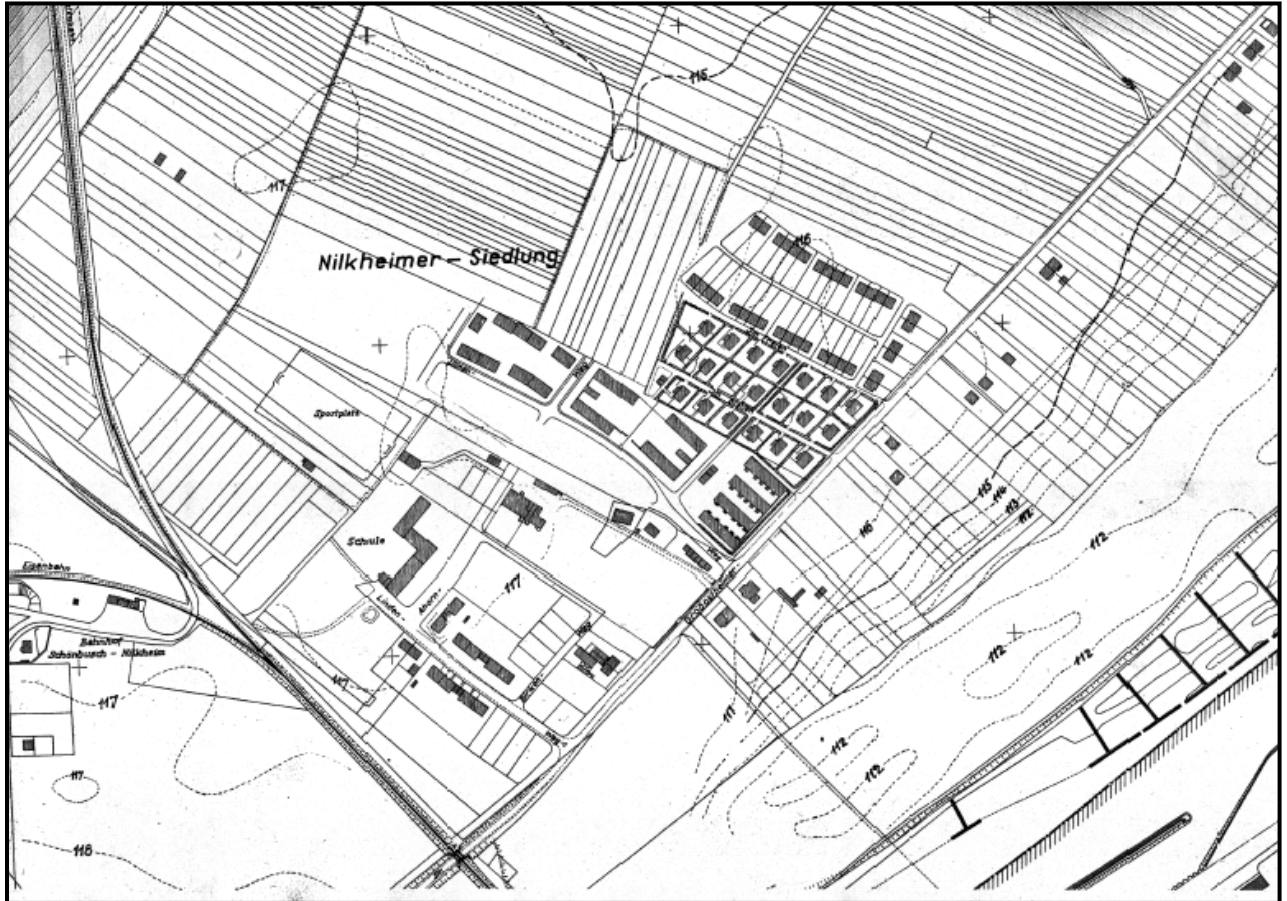
Nach der Währungsreform lag die Initiative für den Wohnungsbau zunächst wieder bei der Stadt Aschaffenburg. Die heute „Stadtbau“ genannte Städtische Wohnungsbaugesellschaft begann am 07.07.1949 mit dem Wiederaufbau der kriegszerstörten Wohnbaracke Großostheimer Straße 100, errichtete im Ulmenweg 1950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

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



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

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



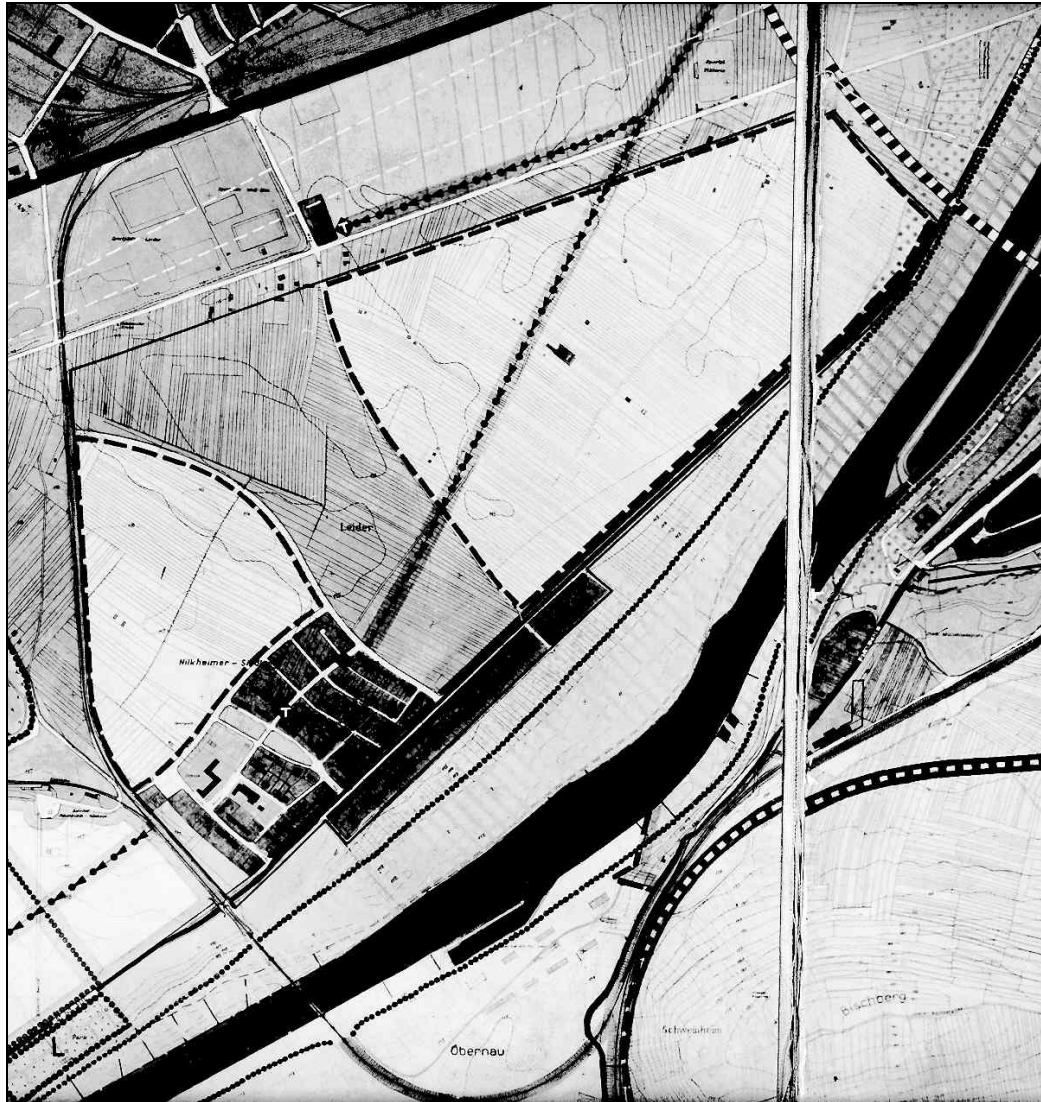
Der private Wohnungsbau entwickelte sich damals auf zwei Geschossen vor allem im Bereich westlich des Ulmenweges und eingeschossig in der Art von Not- und Behelfsbauten, die einzeln auf den Gärten zwischen der Kleinen Schönbusschallee und der Großostheimer Straße (in widerruflicher Weise) genehmigt worden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

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

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

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

Abb.28: Ausschnitt aus dem Wirtschaftsplan 1958

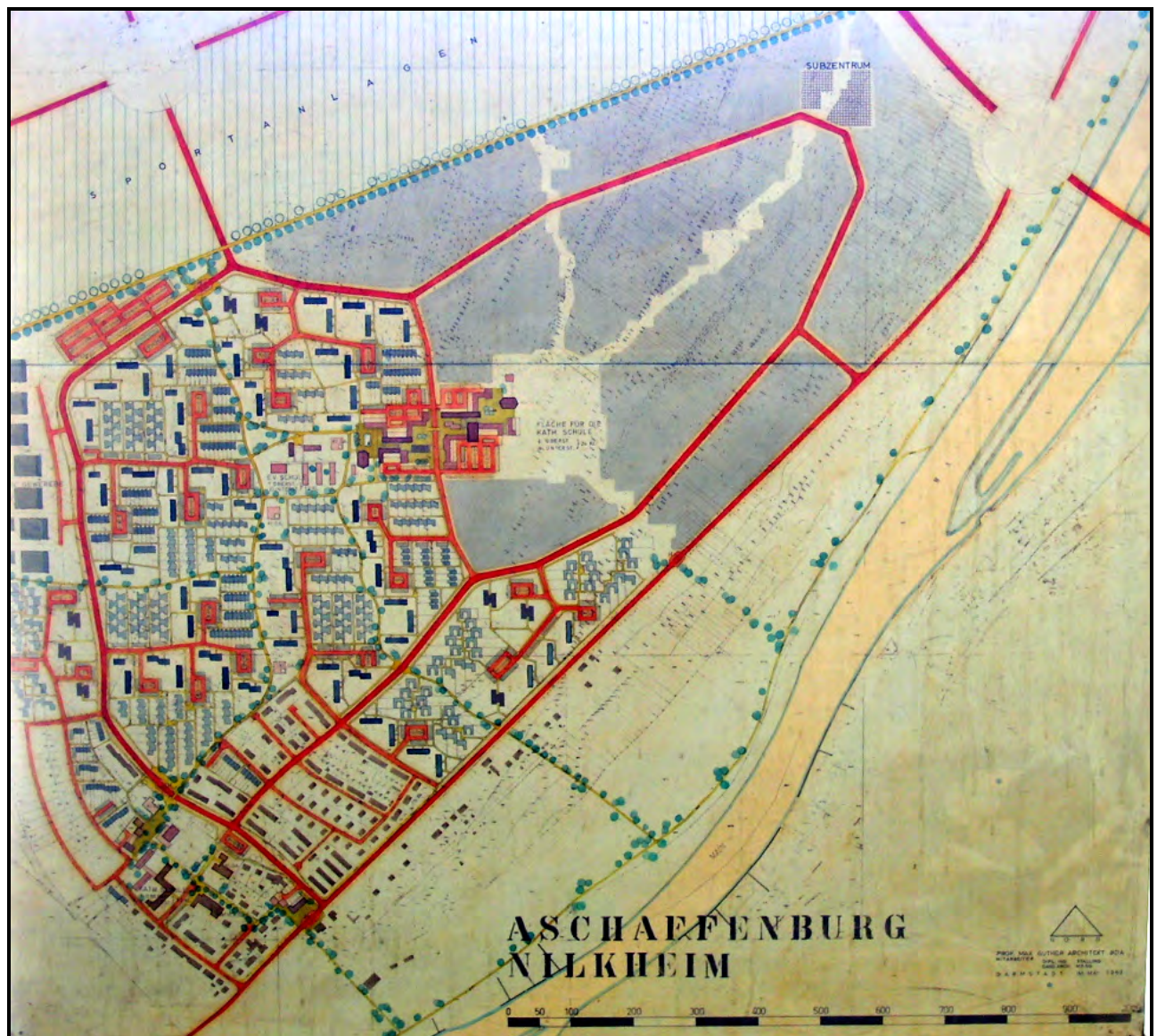


In den 1960er Jahren ließ sich die Stadt hinsichtlich ihrer Entwicklung von dem Architekten Prof. Max Guthers, Darmstadt, beraten. Zu Guthers Entwürfen für den Stadtteil Nilkheim gehört auch der nachfolgend abgebildete Plan „Aschaffenburg Nilkheim“ vom Mai 1962. In veränderter Form wird dieser Plan zum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

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

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

Abb.29: Entwicklungsplan „Aschaffenburg Nilkheim“ von Prof. Guthier, 1962



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

Auf der Guthierplanung gründen die Entwürfe für die Siedlungserweiterung der 1970er Jahren, zu denen auch eine „Gruppenkleinsiedlung“ gehört. Mit den Entwürfen für diese Kleinsiedlung hatte die Stadt Aschaffenburg 1968 den 1. Preis in einem Wettbewerb des Bundes-Wohnungsbau-Ministeriums gewonnen.

Der Kern des Guthierschen Hauptstraßen-, Ver- und Entsorgungssystems ist eben diese mit dem Arbeitsbegriff „liegende Acht“ bezeichnete Figur, die den gesamten Bereich zwischen der Großostheimer Straße und der Kleinen Schönbuschallee im so genannten „Radburn-System“ erschließt: Durch hierarchische Untergliederung in Hapterschließungs-, Neben- und Wohnstraßen sowie durch weitgehende Trennung der Verkehrswege verschiedener Verkehrsarten wird erreicht, dass Wohnhäuser über Sackgassen angedient werden und dass der Fußverkehr auf eigenen Wegen zirkuliert; Durchgangsverkehr bleibt auf die Hapterschließungsstraßen beschränkt.

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

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

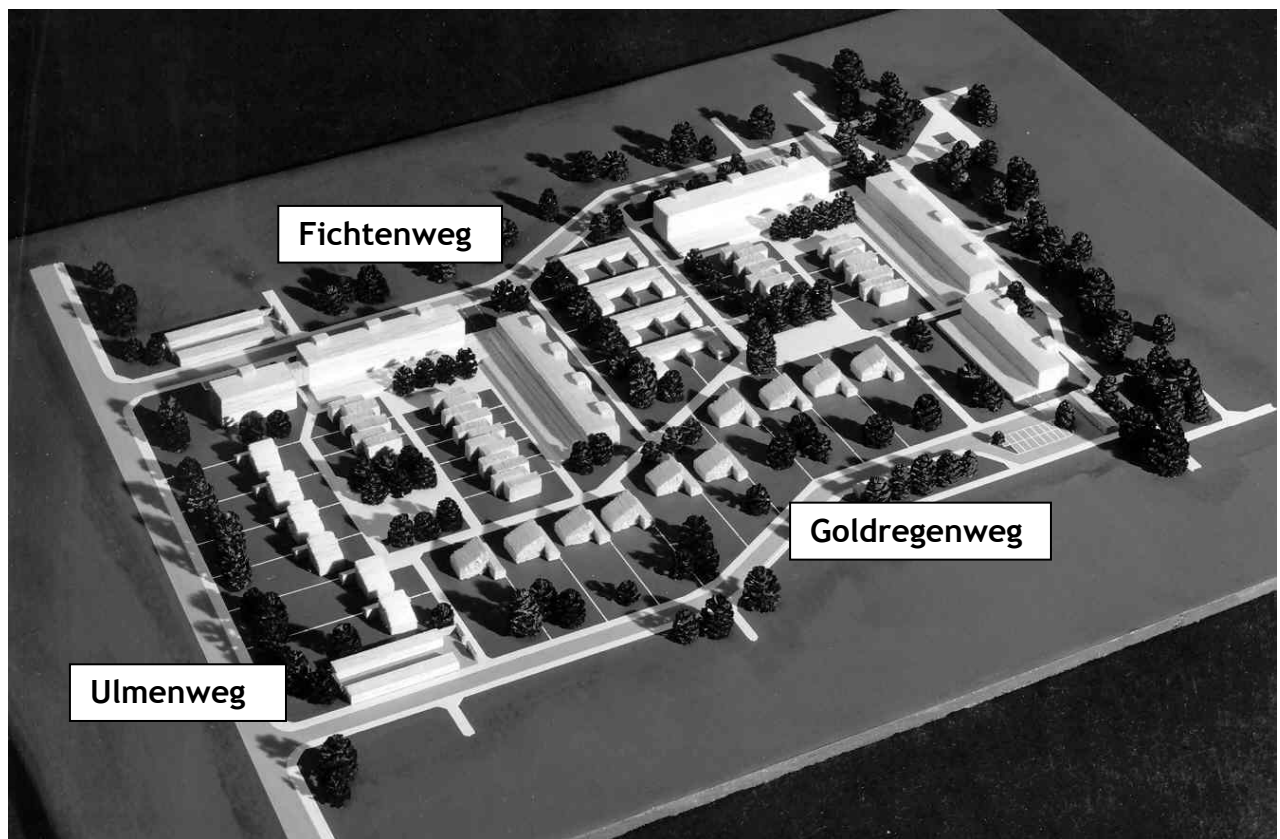


Abb.31: Die neuen Reihenhäuser der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft „Das Familiengerechte Heim“ im Wachholderweg, 1973: Die Teppichhausbebauung wurde hier erstmals in Aschaffenburg mit Erfolg und zur Zufriedenheit der Bewohner erprobt. Foto: Stadt- und Stiftsarchiv Aschaffenburg



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

Die in Planungsrecht gegossenen Konzepte der 1960er Jahre haben die Siedlungsentwicklung bis in die 1980er Jahre hinein geprägt. Entsprechend den Grundzügen der Guthierplanung entstand nach Plänen des Stadtplanungsamtes und mit privaten Einzelbauträgern ab Mitte der 1980er Jahre nördlich der Linie Zypressenweg – Fichtenweg – Rüsterweg das ca. 40 ha große Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 8/6:

Dieses Gebiet ist gekennzeichnet durch seine vom Ulmenweg und von der Jean Stock Straße ausgehenden Stichstraßen und Erschließungsspannen, um deren Park-, Wende-, und Kinderspielplätze sich angerartig niedergeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit großen, spitzgiebligen Dachgeschossen gruppieren. Die Wohndichte fällt in diesem großen Wohngebiet auf nur ca. 50 Einwohner pro ha.

In diesem Gebiet ist das bereits von Prof. Guthier vorgesehene zweite Stadtteilzentrum realisiert worden – der Geschwister Scholl Platz. Das bisherige Ortsteilzentrum an Ulmen- und Buchenweg hat inzwischen unter Laden-Leerständen zu leiden.

Am Geschwister-Scholl-Platz (4500m²) befinden sich aktuell außer dem Ev. Gemeindezentrum St. Jakobus und dem Ev. Kindergarten eine Apotheke, eine Filiale der Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau und der Raiffeisenbank, ein Hotel, ein Lebensmitteldiscounter sowie wenige Läden, Gaststätten, Cafés, Ärzte und Dienstleister.

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

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

Die Zunahme der Wohnbauflächen verlief in den letzten Jahrzehnten entsprechend dem Abschluss von Bebauungsplan- und Umliegungsverfahren in mehreren Stufen (siehe auch nachfolgende Abbildung). Zusammen mit dem 27 ha großen Plangebiet wird diese Entwicklung bei insgesamt 110 ha Wohnbauflächen in Nilkheim ihren Abschluss finden.

Entsprechend der Entwicklung der Wohnbauflächen verlief auch die Zunahme der Einwohnerzahl Nilkheims in mehreren Schüben. Dabei kam es zeitweilig auch zu unterschiedlich starken Bevölkerungsrückgängen. Die Ursachen hierfür sind unterschiedlich: Ende des 2. Weltkrieges waren es die Kriegshandlungen, in den 1960er Jahren eine längere Planungsphase ohne Bautätigkeit und ab den 1990er Jahren eine verzögerte Baulandausweisung.

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

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

Abb.32: Einwohnerentwicklung von 1900 bis 2007

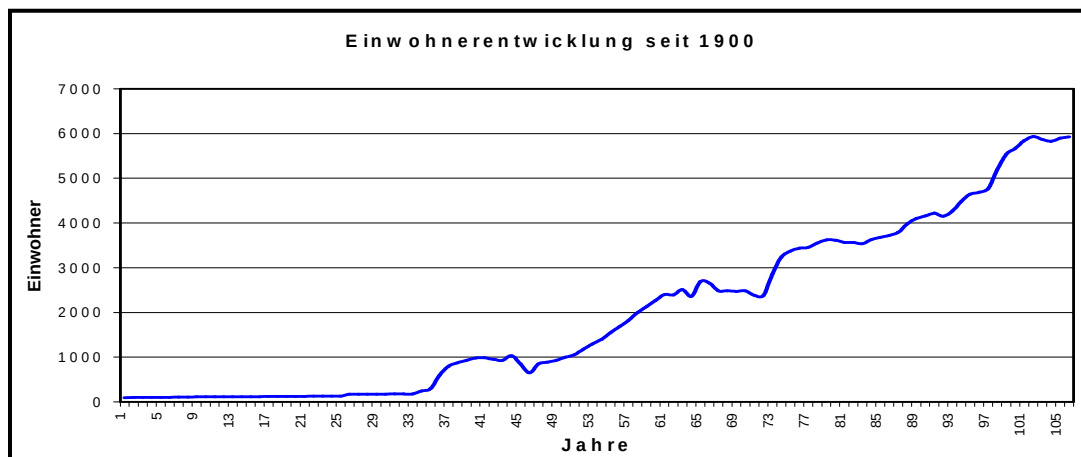
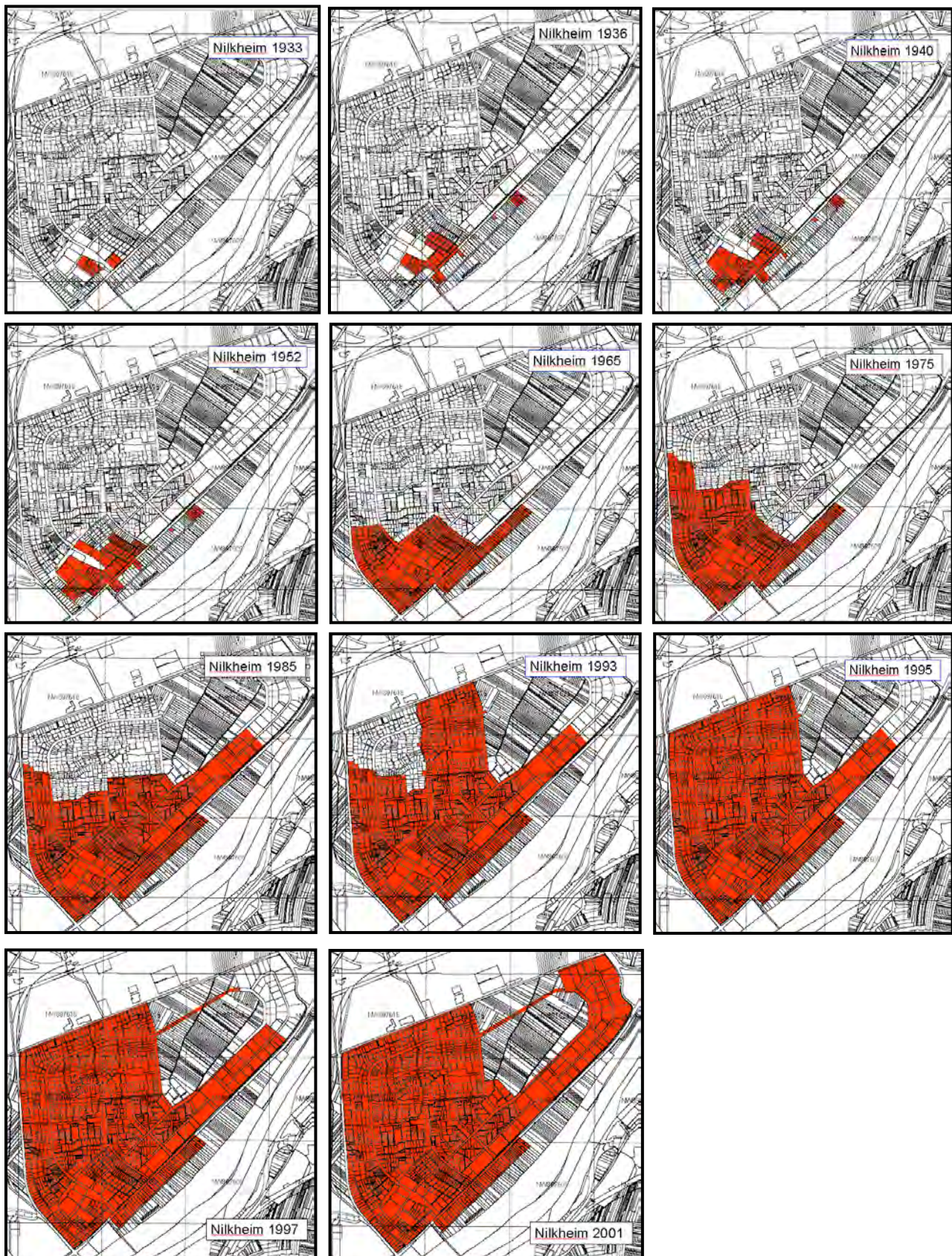


Abb.33: Entwicklung der Wohn- und Gewerbegebiete zwischen Hafenbahn, kleiner Schönbuschallee, Ringstraße und Main 1933 bis 2014 (Stand 2014 = Stand 2001)



IV ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BESTAND

IV.1 Geologie und Hydrologie

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

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

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

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

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

Oberflächengewässer sind von der geplanten Ausweisung des Baugebietes nicht beröhrt. Das Plangebiet liegt etwa 300 m bis 400 m vom Main entfernt. Es ist durch das mit Verordnung der Stadt Aschaffenburg vom Mai 1995 festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 - aber auch auf Grundlage der aktuellen hydrotechnischen Berechnungen aus dem Jahre 2010 - nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets liegt zudem außerhalb des Gefahrenbereiches für ein HQextrem.

Aufgrund der relativen Nähe zum Gewässer Main sowie der ermittelten Untergrundverhältnisse (Sande, Kiese) ist allerdings bei entsprechenden Hochwässern mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen.

IV.2 Topographie und Größe

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

IV.3 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist im Bestand wesentlich geprägt von ausgedehnten, teils gärtnerisch genutzten Frei- und Gehölzflächen und von Streuobstwiesen. Trotz seiner unmittelbaren Angrenzung an besiedelte Bereiche weist es einen dörflich anmutenden, naturnahen Charakter auf und hat ein hohes Naherholungspotenzial für den Stadtteil Nilkheim, was die zahlreichen Trampelpfade dokumentieren.

Die Kleine Schönbuschallee und der Mittlere Anwandeweg, der durch das Plangebiet zieht, haben übergeordnete freiraumverbindende Funktion und bilden für den nicht motorisierten Verkehr die direkte und kürzeste Verbindung zwischen dem Stadtteil Nilkheim und der Innenstadt.

Deutlich ablesbar ist das kleinteilige, linienhafte Parzellenmuster, das die Vielzahl an schmalen, langgestreckten Grundstücken widerspiegelt.

Die auf den landwirtschaftlichen Brachflächen bzw. in den vereinzelt Gärten vorhandenen Gebäude sind teils Behelfsbauten aus der Nachkriegszeit, teils Garten- und Wochenendhäuser sowie Schuppen, Stallungen und sonstige Nebenanlagen. Die baulichen Anlagen sind mit wenigen Ausnahmen nicht oder nur auf Widerruf genehmigt. Auch das dauerhaft bewohnte Haus „Mittlerer Anwandeweg 97“ ist nur auf Widerruf genehmigt und genießt bauplanungsrechtlich keinen Bestandsschutz.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein angelegter, teils eingezäunter und unterhaltener Bolzplatz.

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



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



IV.4 Verkehrserschließung

IV.4.1 Straßen und Wege

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

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

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

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

Wegen des ebenen Geländes werden diese Rad- und Fußwege gut angenommen.

IV.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hauptbusverbindung Nilkheims ist die Linie 6, deren Haltestellen Magnolienweg, Lorbeerweg, Rüsterweg, Geschwister-Scholl-Platz und Jean-Stock-Straße im bzw. in direkter Nähe zum Plangebiet liegen.

Dazu kommen die über die Großostheimer Straße verkehrenden Regionalbuslinien 53 und 54 (Schaaheim – Babenhäusen), 55 (Höchst/Odenwald) und 60 (Obernburg), die den Stadtteil Nilkheim an seinem südlichen Rand tangieren und hier insgesamt drei Haltestellen (Polizei, Großostheimer Straße, Ulmenweg) andienen.

IV.5 Infrastruktur

IV.5.1 Technische Infrastruktur

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

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

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

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