

Bebauungsplan „Anwandeweg“ in Aschaffenburg - Nilkheim



Schrägaufnahme (Mai 2014)

Planerische Vorgeschichte der Siedlungserweiterung Nilkheim:

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 Gebietes 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 Großsheimer 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 Mittleren Anwandeweg wurde in frühen Konzeptionen bereits mit einbezogen und in den Flächennutzungsplan übernommen, bislang jedoch noch nicht überplant oder bebaut.

Nachdem das Plangebiet auch 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“ ins Leben gerufen, die unter breiter Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertretern aus Vereinen, Kindergärten, Schulen, Kirchen etc. in mehreren Workshops Leitlinien für die Siedlungsentwicklung Nilkheims formuliert und damit den Weg für die Konkretisierung der Planungen geebnet hat. Im Jahr 2008 wurde der Landschaftsplan der Stadt abgeschlossen, in dem das neue Baugebiet ebenfalls seine Berücksichtigung fand.

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.

Aufbauend auf den Ergebnissen der „Planungswerkstatt Nilkheim“ und in enger Orientierung am Siegerentwurf des Büros „Schellenberg & Bäumler Architekten GmbH“ wurden inzwischen für das Bebauungsplanverfahren notwendige und begleitende Gutachten und Fachplanungen, z. B. zum Natur- und Artenschutz, zur Grünordnung, zum Lärmschutz, zur Entwässerung, zum Verkehr, zur solaren Optimierung und zur energiewirtschaftlichen Versorgung, in den ausgearbeiteten Bebauungsplänen integriert.

Konzeptionelle Bausteine und Inhalte der Bebauungsplanung „Anwandeweg“

Städtebau und Freiraum:

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist im Bestand wesentlich geprägt von ausgedehnten Streuobstwiesen, die als ein gestalterisches Element auch im Neubaugebiet präsent bleiben: Entlang des für das Siedlungsgebiet heute und auch in Zukunft wichtigen „Mittleren Anwandewegs“ verbleibt und entwickelt sich ein in seiner Breite variierender, aber zusammenhängend erlebbarer Freiraum mit Bestandsgehölzen, der sich über eine gestaltete Parkanlage mit integrierter zentraler Versickerungsfläche und Bolzplatz vom neuen Teil des Geschwister-Scholl-Platzes bis zur Kleinen Schönbuschallee erstreckt. Zudem „leuchtet“ die Kulturlandschaft auch innerhalb des bebauten Siedlungskörpers auf, die einzelnen Baugebiete werden sinnbildlich perforiert und von linien- und punktförmigen Freiräumen (z. B. Quartiersplätzen) durchsetzt. Das erweiterte Stadtteilzentrum am Geschwister-Scholl-Platz und der neue Park bilden räumlich und funktional die Mitte Nilkheims. Ergänzende Nahversorgungs- und Wohnbauflächen, öffentliche, soziale und kulturelle Angebote, wie ein Kindergarten und bei Bedarf eine Schule, stärken und beleben die Mittelpunktfunktion.

Drei unterschiedlich große Wohnquartiere werden in den Planungsraum eingebettet und an den zentralen Freiraum angegliedert. Ein breites Angebot an unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Haustypen wird bedarfsgerecht für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Wohnformen bereit gehalten. Die Baugebiete können flexibel zeitlich und räumlich in Teilabschnitten

entwickelt werden, insgesamt können im Plangebiet – je nach Wohnungsdichte – voraussichtlich rund 750 Wohnungen entstehen, davon ca. 350 bis 400 im Geschosswohnungsbau. Neuer Wohnraum für etwa 1800 Einwohner kann geschaffen werden.

Übergeordnete verkehrliche Erschließung:

Das Plangebiet wird über ein abgestuftes Straßen- und Wegesystem erschlossen: Die Haupteerschließung erfolgt über den bestehenden Ahornweg, eine neue Verbindungsspanne zum Stadtteilzentrum und über die neu geplante östliche Verlängerung der Jean-Stock-Straße. Diese Straßen sind in ihren Querschnitten jeweils für den Busverkehr und die Einordnung von Bushaltestellen geeignet und von Grün-/Parkstreifen sowie separaten Gehwegen gesäumt. Die innere, den Anliegern vorbehaltene Erschließung der Wohnquartiere erfolgt über schmalere verkehrsberuhigte Bereiche. Ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz verbindet die Quartiere und die Freiräume untereinander und mit den angrenzenden Baugebieten und begünstigt die Zurücklegung von Wegen zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Nachhaltigkeit und schonender Umgang mit Ressourcen:

Integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes sind Elemente eines nachhaltigen und umweltschonenden Städtebaus. Dies spiegelt sich zunächst wieder in der Auswahl, Ausrichtung und Anordnung der Baukörper unter Berücksichtigung solarer und energetischer Belange sowie in den Regelungen für einen möglichst umweltschonenden Wasserhaushalt mit Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Von besonderer Bedeutung sind aber auch die Elemente flächensparenden Bauens durch Bereitstellung maßvoll verdichteter Wohnformen, sparsame Erschließungsanlagen und die Schaffung kurzer, attraktiver Wegebeziehungen zwecks Begünstigung alltäglicher Besorgungen ohne Kraftfahrzeug, ergänzt durch Möglichkeiten zum autofreien bzw. autoarmen Wohnen, „Carsharing“ und eine gute Anbindung an den ÖPNV. Angestrebt wird zudem eine möglichst umwelt- und ressourcenschonende Form der Energieversorgung des Gebiets.

Arten-, Natur- und Landschaftsschutz:

Erhebliche Bedeutung für die Entwicklung und Realisierung des Baugebietes „Anwandeweg“ haben die rechtlichen und inhaltlichen Anforderungen des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes. Unmittelbar betroffen von den durch die Bebauungsplanung vorbereiteten arten- und naturschutzrechtlich relevanten Eingriffen mit entsprechenden Lebensraumverlusten sind zunächst die im Plangebiet vorkommenden geschützten Tierarten Gartenrotschwanz, Wendehals, Grünspecht, Zauneidechse sowie Fledermäuse (nur Sommerquartiere) und ein geschütztes Sandmagerrasenbiotop. Dazu kommen die z. B. durch Bodenversiegelung und durch die Beseitigung von Vegetation verursachten allgemeinen Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft.

Im Ergebnis arten- und naturschutzrechtlicher Untersuchungen und auf Basis der Grünordnungsplanung und der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung setzt daher der Bebauungsplan eine Reihe von Flächen und Maßnahmen fest, die den arten- und naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich und Ersatz sicher stellen. Dabei handelt es sich um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie auf weiteren Flächen außerhalb des Plangebietes, z. B. in den städtischen „Ökokontogebieten“ im Neurod und am Rosenberg oder in den Mainauen.

Lärmschutz:

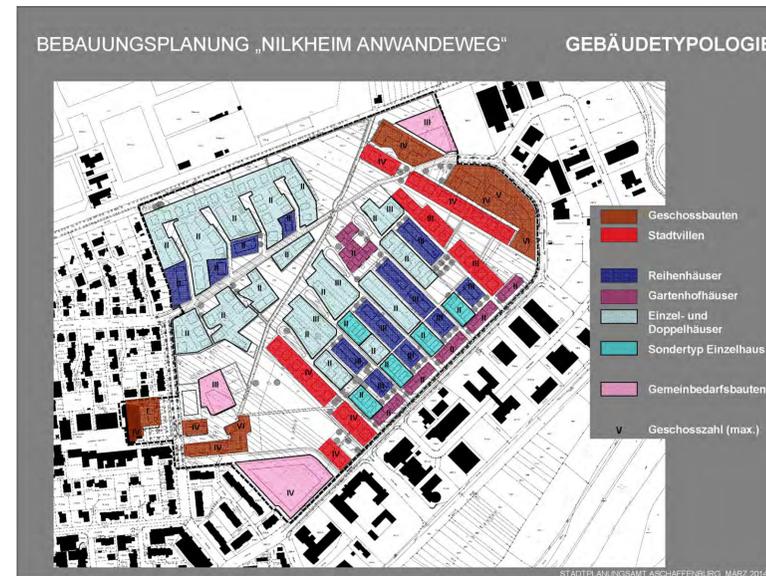
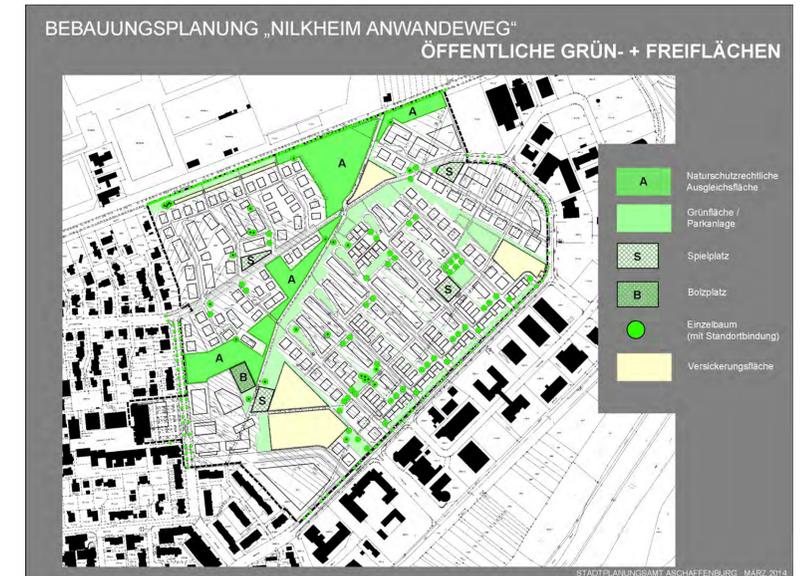
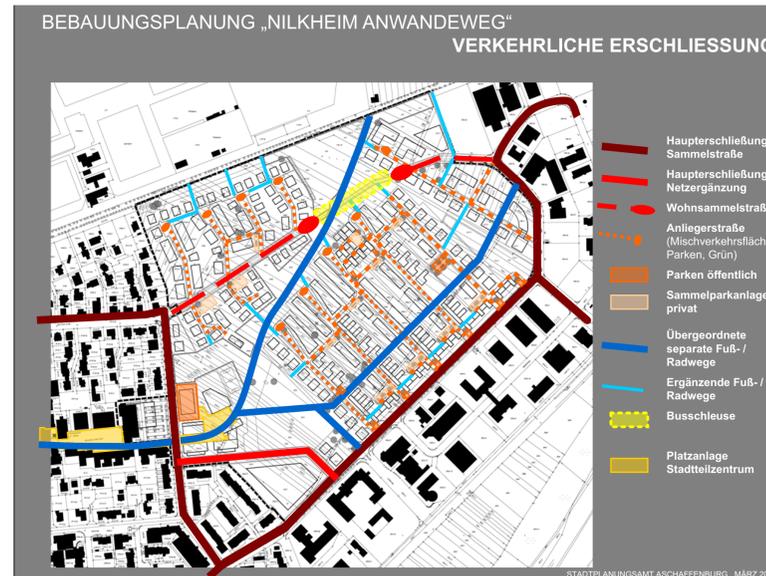
In einer Schallimmissionsprognose sind die zu erwartenden Auswirkungen des Verkehrslärms der umliegenden Straßen, des Gewerbelärms aus benachbarten Gewerbegebieten sowie des Sport- und Freizeitlärms der im Umfeld vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen berechnet worden. Insgesamt sind für praktisch das gesamte Plangebiet keine rechtlich relevanten Konflikte aufgrund einwirkender Lärmbelastungen zu erwarten. Lärmprobleme konnten ausschließlich für den südlichen Rand des Plangebietes festgestellt werden – hier kann es unmittelbar entlang des Ahornwegs aufgrund der gegenüberliegenden Gewerbegebiete zu Überschreitungen der Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ kommen. Durch planerische Maßnahmen im Bebauungsplan zur Verbesserung des Lärmschutzes wurde aber erreicht, dass eine solche Überschreitung nur noch an einer Stelle im Baugebiet in geringfügigstem Maße verbleibt.



Luftbild mit Kataster (2012)
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb „Wohnen in Nilkheim“ von Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH (2010)



Planerische Vorgeschichte der Siedlungserweiterung Nikkeim:

Bereits im Wirtschaftsplan von 1957 wurde im Mainbogen in östlicher Angrenzung an die Siedlung Nikkeim 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 groß angelegte Erschließung des Gebietes 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 Nikkeim“ mit rund 70 Teilnehmern ins Leben gerufen, die in mehreren Workshops 15 Grundsätze zur Siedlungsentwicklung formuliert hat. 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 Nikkeim“ und in enger Orientierung am Siegentwurf des Büros Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH aus Dresden, wurden inzwischen für das Bebauungsplanverfahren notwendige und begleitende Fach- und Detailplanungen sowie der Bebauungsplan-Vorentwurf ausgearbeitet.

Konzeptionelle Bausteine und Inhalte der Bebauungsplanung „Anwandeweg“

Städtebau und Freiraum:

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist im Bestand wesentlich geprägt von ausgedehnten Streuobstwiesen, die als ein gestalterisches Element auch im Neubaugebiet präsent bleiben: Entlang des für das Siedlungsgebiet heute und auch in Zukunft wichtigen „Mittleren Anwandeweg“ verbleibt und entwickelt sich ein in seiner Breite variierender, aber zusammenhängend erlebbarer Freiraum mit Bestandsgehölzen, der sich über eine gestaffelte Parkanlage mit integrierter zentraler Versickerungsfläche und Bolzplatz am neuen Teil des Geschwister-Scholl-Platzes bis zur Kleinen Schönbuschallee erstreckt. Zudem „leuchtet“ die Kulturlandschaft auch innerhalb des bebauten Siedlungskörpers auf, die einzelnen Baugebiete werden sinnbildlich perforiert und von Linien- und punktförmigen Freiräumen (z. B. Quartiersplätzen) durchsetzt. Das erweiterte Stadtteilzentrum am Geschwister-Scholl-Platz und der neue Park bilden räumlich und funktional die Mitte Nikkeims. Ergänzende Natversorgungs- und Wohnbauflächen, öffentliche, soziale und kulturelle Angebote, wie ein Kindergarten und bei Bedarf eine Schule, stärken und beleben die Mittelpunktfunktion.

Drei Wohnquartiere werden in den Pla-

nungsraum eingebettet und an den zentralen Freiraum angegliedert. Ein breites Angebot an unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Haustypen wird bedarfsgerecht für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Wohnformen bereit gehalten.

Die Baugebiete können flexibel zeitlich und räumlich in Teilschritten entwickelt werden, insgesamt können im Plangebiet – je nach Wohnungsichte – voraussichtlich zwischen 500 und 1000 Wohnungen entstehen, davon gut 300 im Geschosswohnungsbau.

Übergeordnete verkehrliche Erschließung:

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über ein abgestuftes Straßen- und Wegesystem: Die Haupteerschließung erfolgt über den bestehenden Ahornweg, eine neue Verbindungsspanne zum Stadtteilzentrum und über die neu geplante östliche Verlängerung der Jean-Stock-Straße. Diese Straßen sind in ihren Querschnitten jeweils für den Busverkehr und die Einordnung von Bushaltestellen geeignet und von Grün-/Parkstreifen sowie separaten Gehwegen gesäumt. Die innere, den Anliegern vorbehaltene Erschließung der Wohnquartiere erfolgt über schmalere verkehrsberuhigte Bereiche. Ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz verbindet die Quartiere und die Freiräume untereinander und mit den angrenzenden Baugebieten und begünstigt die Zurücklegung von Wegen zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Nachhaltigkeit und schonender Umgang mit Ressourcen:

Integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes sind Elemente eines nachhaltigen und umweltschonenden Städtebaus. Dies spiegelt sich zunächst wider in der Auswahl, Ausrichtung und Anordnung der Baukörper unter Berücksichtigung solarer und energetischer Belange sowie in den Regelungen für einen möglichst umweltschonenden Wasserhaushalt mit Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Von besonderer Bedeutung sind aber auch die Elemente flächensparenden Bauens durch Bereitstellung maßvoll verdichteter Wohnformen, sparsame Erschließungsanlagen und die Schaffung kurzer, attraktiver Wegebeziehungen zwecks Begünstigung alltäglicher Besorgungen ohne Kraftfahrzeug, ergänzt durch eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV.

Arten-, Natur- und Landschaftsschutz:

Für die Eingriffe in die Lebensräume geschützter Vogelarten (insbesondere Gartenrotschwanz, Grünspecht und Wendehals) mit resultierendem Revierverlust sind vor Realisierung baulicher Eingriffe (z. B. Baufeldfreimachung) im Plangebiet entsprechende Ersatzlebensräume zuzuweisen und herzustellen. Für die übrigen im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind konfliktvermindernde Maßnahmen in Form von zeitlich begrenzten Rodungen im Zeitraum zwischen Oktober und Februar angezeigt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft mit Lebensraumverlusten für Pflanzen und Tiere sind im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu würdigen. Diese Eingriffe werden voraussichtlich nur zu einem Teil im Plangebiet selbst ausgleichbar sein. Ersatzmaßnahmen sind daher im Okokontogebiet „Neurod“, in der Mainaue und ggf. in einem neu auszuweisenden Okokontogebiet vorzusehen.

Immissionsschutz:

In einer Schallimmissionsprognose werden die zu erwartenden Auswirkungen des Verkehrslärms der umliegenden Straßen, des Gewerbelärms aus benachbarten Gewerbegebieten sowie des Sport- und Freizeitlärms umliegender Sport- und Freizeitanlagen berechnet. Nach aktuellem Stand der Berechnungen ist zu erwarten, dass es an einigen Rändern des geplanten Baugebiets zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ kommt. In der Gesamtbetrachtung sind die eher punktuell auftretenden Lärmkonflikte voraussichtlich baulaitplanerisch beherrschbar und können z. B. durch passive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden.