

Abb.: Streuobstbestand, Totholz, Wiesenflächen, Landwirtschaft, Gärten: Extensivnutzungen im Plangebiet



IV.7 Eigentumsverhältnisse und Bodenrichtwerte

Im Plangebiet befinden sich knapp 250 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 27 ha. Die überwiegende Zahl der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in Privateigentum, etwa 90 Grundstücke gehören der Stadt Aschaffenburg. Damit hat die Stadt Eigentumsrechte an ca. 10ha, was einem Anteil von 37 % der Plangebietsfläche entspricht. Die städtischen Flächen liegen verstreut über das ganze Plangebiet, eine gewisse Ballung ist am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes zu erkennen.

Abb.: Städtisches Eigentum (gelb markiert, Stand: 2014) im Plangebiet und dessen Umfeld



Zum 31.12.2012 lagen die Bodenrichtwerte in Nilkheim zwischen 230 €/m² in den Wohngebieten entlang der Großostheimer Straße und 400 €/m² in den übrigen Wohngebieten. Auch der Bereich des Stadtteilzentrums am Geschwister Scholl-Platz wird mit 400 €/m² bewertet, die gewerblichen Bauflächen südlich des Ahornwegs liegen bei 190 €/m². Das Plangebiet ist mit Ausnahme der zum Geschwister-Scholl-Platz gehörenden Teilfläche sowie eines 30m breiten Grünstreifens entlang der Kleinen Schönbuschallee (20 €/m²) als Bauerwartungsland mit 130 €/m² bewertet.

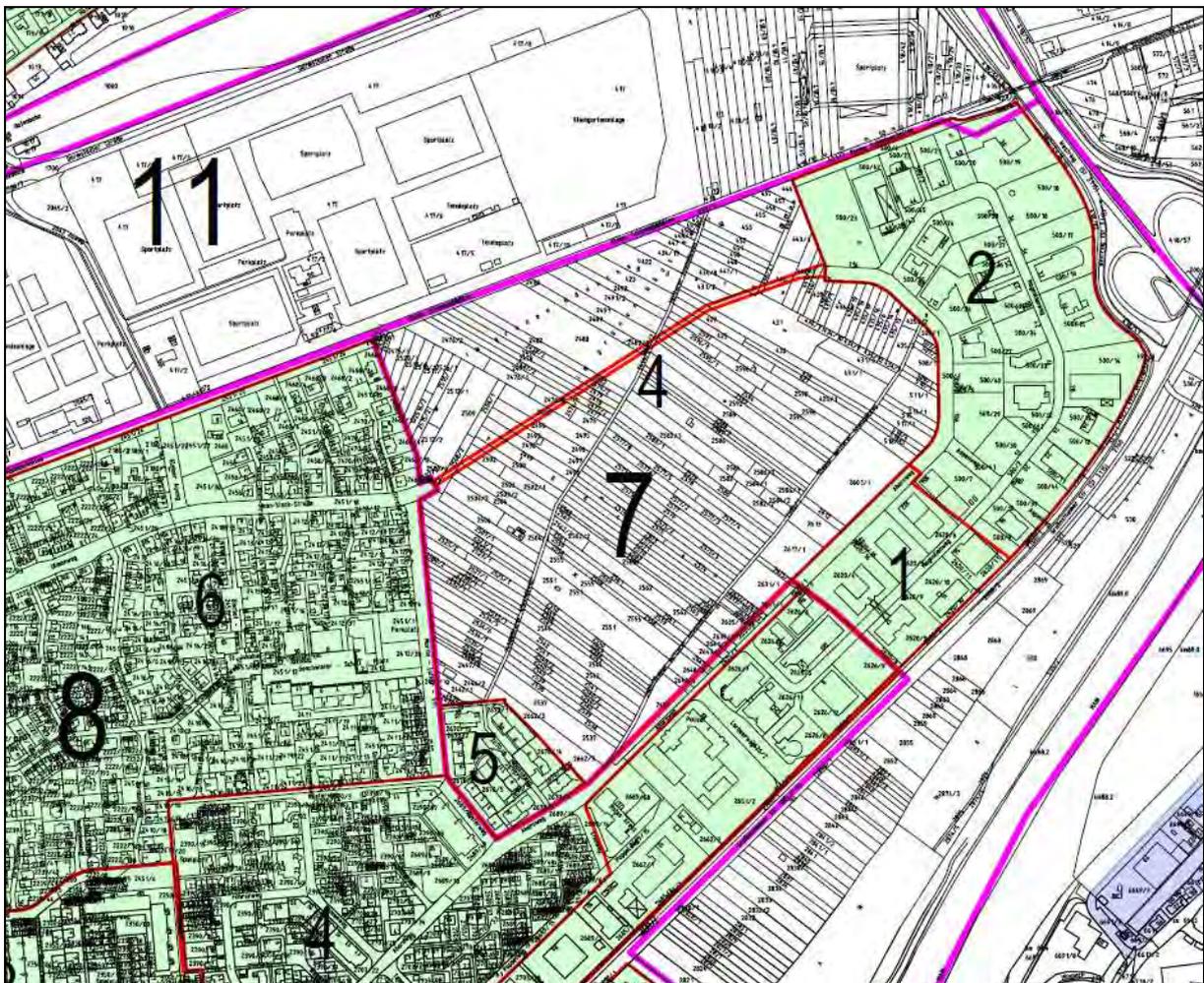
IV.8 Planungsrecht in der Umgebung

Die östlich, südlich und westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Gebiete sind flächendeckend mit qualifizierten Bebauungsplänen überplant, außerdem ein Streifen des Plangebiets selbst:

- Bebauungsplan Nr. 8/6 für das Gebiet zwischen Kleiner Schönbuschallee, östlicher Grenze, Rüterweg, Fichtenweg, Ulmenweg, Zypressenweg und Hafensbahn vom 01.03.1986: Sondergebiet Stadtteilzentrum Nilkheim und Allgemeine Wohngebiete
- Bebauungsplan Nr. 8/4 für das Gebiet zwischen Kastanienweg, nördlicher und östlicher Grenze und der Großstheimer Straße – Änderung vom 25.07.2003: Sondergebiet Polizei und Gewerbegebiete mit Beschränkung zulässiger Lärmemissionen
- Bebauungsplan Nr. 7/5 für das Gebiet zwischen nördlicher und östlicher Grenze, Ahornweg, Rüterweg und Martin-Luther-Straße vom 13.01.1995: Allgemeine Wohngebiete (Geschosswohnungsbau)
- Bebauungsplan Nr. 7/4 für den Bau eines Abwasserkanals südlich der Kleinen Schönbuschallee vom 29.02.1992: Leitungskorridor für einen Abwasserkanal
- Bebauungsplan Nr. 7/2 für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, nordwestl. Geltungsbereichsgrenze, Kleiner Schönbuschallee, Ringstraße, Großstheimer Straße und südl. Grenze der Flst.-Nr. 2601 vom 12.04.1996: Gewerbegebiete mit Beschränkung zulässiger Lärmemissionen
- Bebauungsplan Nr. 7/1 für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, Fl.Nr. 2601 (ausschließlich), Großstheimer Str. und vorhandenem Gewerbegebiet vom 17.05.1990: Gewerbegebiete mit Beschränkung zulässiger Lärmemissionen

Eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 8/6 sowie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/4 werden vom Geltungsbereich des Plangebiets „Anwandeweg“ überdeckt und an den betreffenden Stellen überplant.

Abb: Überplante Gebiete (grün eingefärbt mit Ordnungsnummer) in der unmittelbaren Umgebung



V ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION UND DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

V.1 Planerische Konzeption

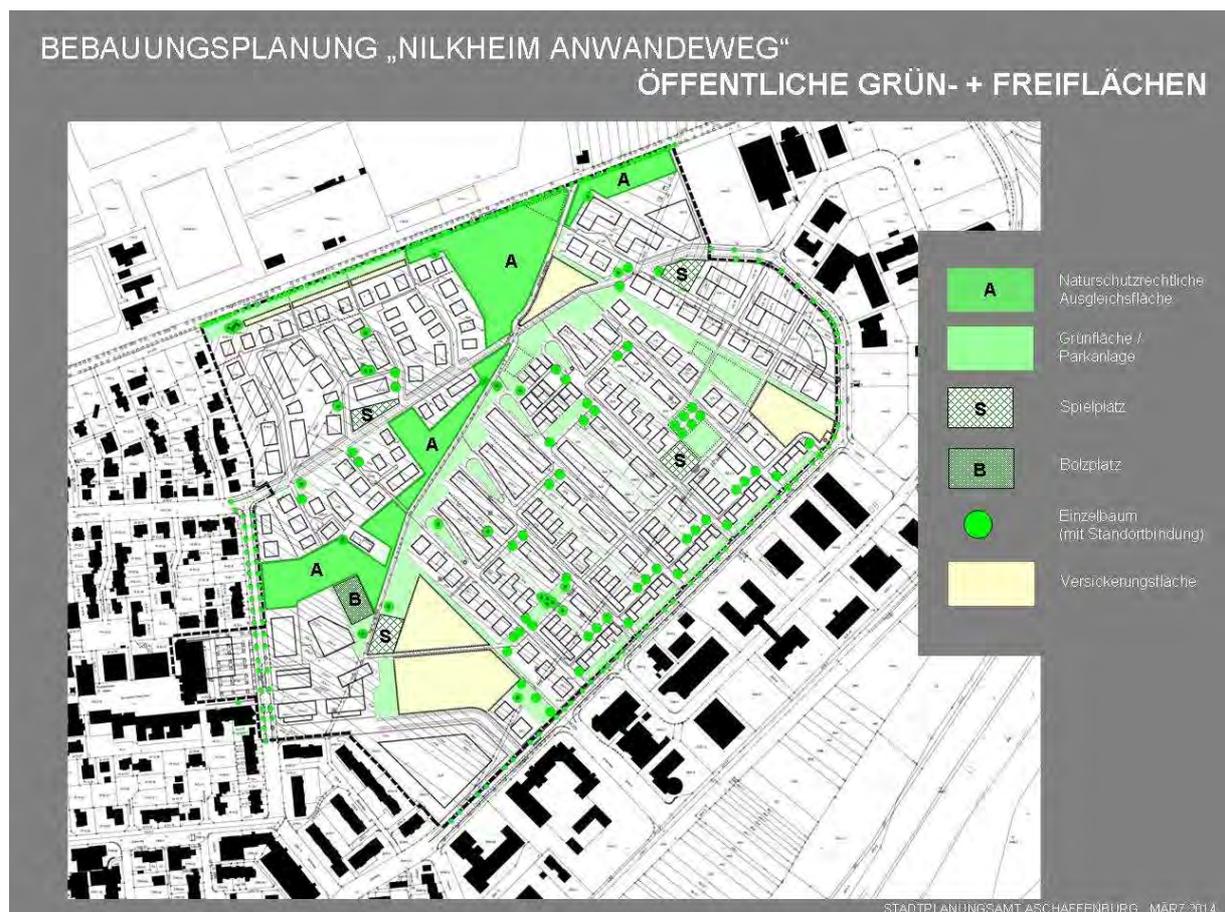
V.1.1 Städtebauliche Bausteine und Inhalte der Bebauungsplanung

V.1.1.1 Das Gesamtgebiet

Städtebau und Freiraum:

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist im Bestand wesentlich geprägt von ausgedehnten, teils gärtnerisch genutzten Frei- und Gehölzflächen und von Streuobstwiesen, die als gestalterisches und naturschutzrechtlich bedeutsames 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 und ergänzenden Neupflanzungen, der sich über eine zu gestaltende Parkanlage mit Bolzplatz, Spielplatz und benachbarter zentraler Regenwasser-Versickerungsfläche vom neuen Teil des Geschwister-Scholl-Platzes bis zur Kleinen Schönbuschallee erstreckt. Auch innerhalb des bebauten Siedlungskörpers ist eine Reihe von quartiersbezogenen Freiräumen eingestreut, welche die einzelnen Baugebiete mit linien- bzw. punktförmigen Freiflächen (z. B. Quartiersplätzen) durchsetzen und die Stadtlandschaft grünordnerisch gliedern.

Abb.: Öffentliche Grün- und Freiflächen



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, sollen die Mittelpunktfunktion stärken und beleben.

Drei unterschiedlich große Wohnquartiere werden in den Planungsraum eingebettet und an den zentralen Freiraum angegliedert. Ein breites Angebot an unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Haustypen kann bedarfsgerecht für alle Bevölkerungsgruppen und Wohnformen bereit gehalten werden.

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

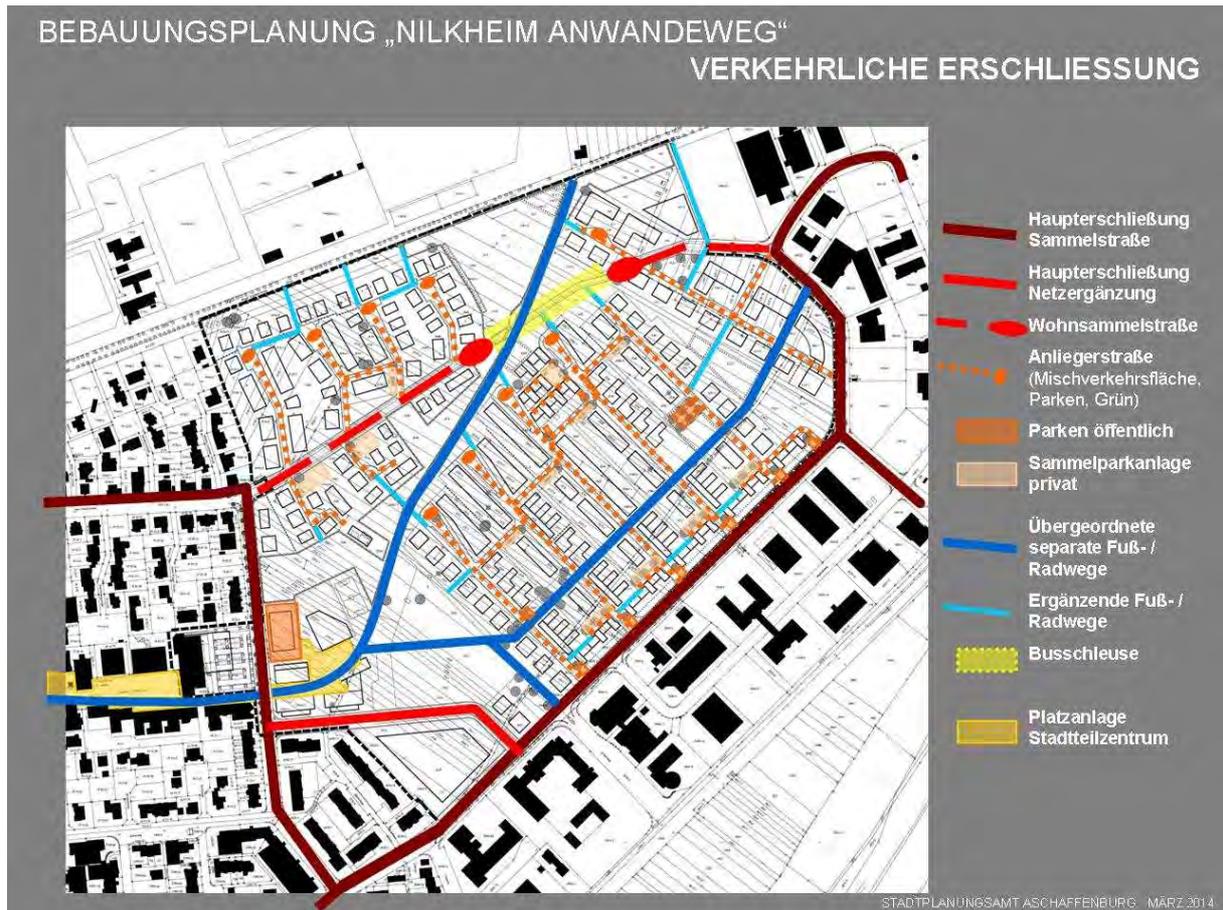
Abb.: *Bebauungsmuster*



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. Der Mittlere Anwandeweg wird in seiner Funktion als Haupt-Fuß- und Radweg gestärkt, ein weiterer separater Fuß- und Radweg mit einer komfortablen Breite von 4m ermöglicht zusätzlich eine durchgehende Querung des Plangebiets von der Martin-Luther-Straße bis zum östlichen Ast des Ahornwegs.

Abb.: Verkehrliche Erschließung



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 erheblichen 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 Ökokontogebiet „Neurod“, in der Mainau und ggf. in einem neu auszuweisenden Ökokontogebiet 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 bauleitplanerisch beherrschbar und können z.B. durch passive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden.

V.1.1.2 Die vier einzelnen Siedlungsabschnitte des Neubaugebiets

Zentrum:

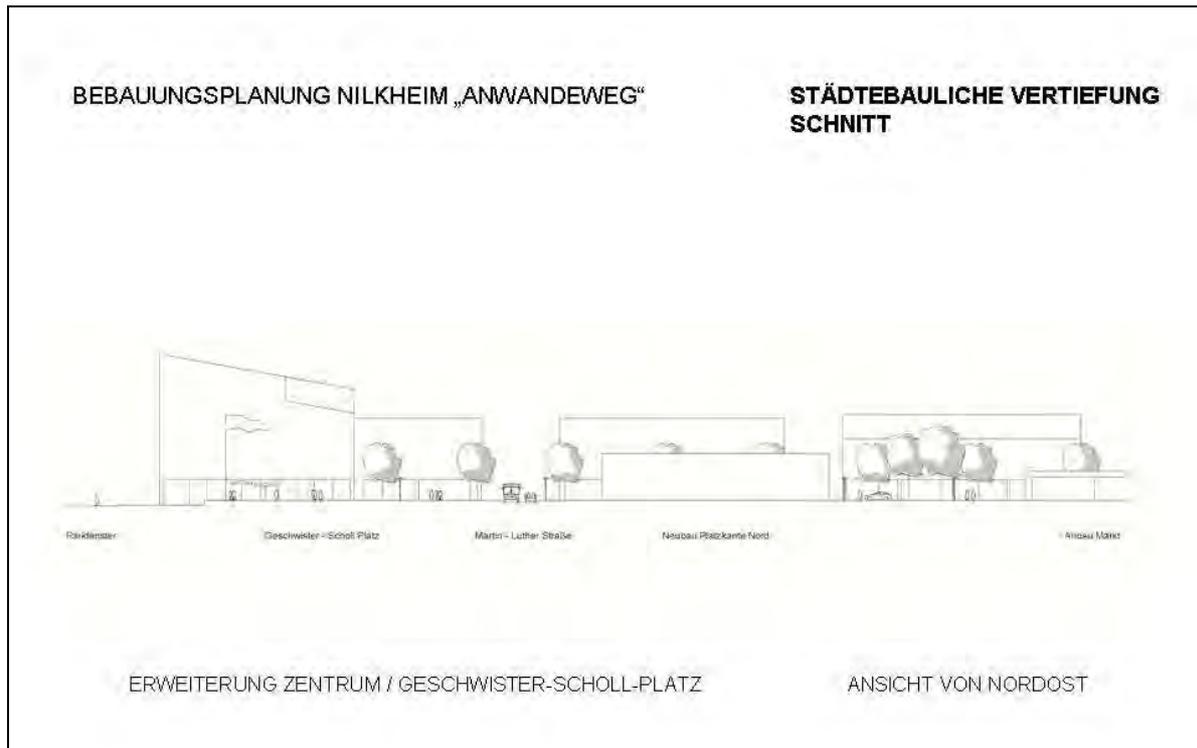
Das bestehende Zentrum am Geschwister-Scholl-Platz wird Richtung Osten erweitert. Ein neu angelegter, kleinerer städtischer Platz ergänzt die bestehende Platzabfolge, weitet sich auf zum Stadtteilpark und wird so zum attraktiven Stadtraum mit einem weitläufigen Blick über den von Bestandsgehölzen und Neupflanzungen geprägten Park mit Spiel- und Bolzplatz, dem anschließenden Grünzug und den angrenzenden Neubaugebieten. Der neu angelegte Stadtplatz wird baulich gefasst von drei größeren Wohn- und Geschäftshäusern mit zwei bis vier Geschossen, einer Vorhaltefläche für einen neuen Kindergarten und einem Solitärbau, der mit bis zu sechs Geschossen als bauliche Dominante das Zentrum Nilkheims und den Übergang zum Park markiert. Als „Mischgebiet“ ausgewiesen dienen die zum Platz orientierten Erdgeschosszonen einer gewerblichen, gastronomischen oder Dienstleistungsnutzung, im Übrigen ist die Schaffung von Wohnraum möglich.

Wesentlicher Bestandteil einer geschäftlichen und gewerblichen Belebung des Stadtteilzentrums, wie sie von der Planungswerkstatt mit den Bürgern erarbeitet wurde, ist die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ausweitung des bestehenden Supermarktes am Geschwister-Scholl-Platz zum „Vollsortimenter“ zwecks Bündelung der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil. Da sich dieser Standort in städtebaulich vollständig integrierter Lage befindet und aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere der Baugrenzen, eine Vergrößerung der für Einzelhandel nutzbaren Fläche theoretisch auf max. 2.600qm Bruttogeschossfläche möglich wäre, ist mit keinerlei negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu rechnen – im Gegenteil soll diese mit der Erweiterungsmöglichkeit zum Vollsortimenter im Zentrum des Stadtteils gerade gestärkt werden. Auch die Landesplanungsbehörde hat bestätigt, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel der Nahversorgung am vorgesehenen Standort vollumfänglich den Zielen des LEP entspricht, weil er von Wohnbebauung umgeben, sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und somit städtebaulich integriert ist und weil die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich der Stadt Aschaffenburg sehr deutlich unter der landesplanerisch verträglichen Abschöpfungsquote bleibt. Im Übrigen wird auch im Endbericht des „Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg“ (BBE Handelsberatung GmbH; Auftraggeber: Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg) vom Januar 2014 der Nahversorgungsstandort am Stadtteilzentrum Geschwister-Scholl-Platz als „zentraler Versorgungsbereich“ benannt. Das Regionale Einzelhandelskonzept betont nachdrücklich die Zielsetzung einer Ansiedlung bzw. Stärkung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an funktional und städtebaulich integrierten Standorten, die der wohnungsnahen Versorgung, auch der weniger mobilen Bevölkerung, dienen. Stadtplanerisch hat die Sicherstellung der Nahversorgung für Nilkheim durch eine Ausweitung und Stärkung des Standorts am Geschwister-Scholl-Platz Vorrang gegenüber anderen Ansiedlungen oder Erweiterungen in peripherer Lage (z.B. im Gewerbegebiet).

Die durch Teilüberbauung entfallenden Stellplätze sowie zusätzlicher Stellplatzbedarf können auf einem neu anzulegenden Parkplatz östlich der Martin-Luther-Straße untergebracht werden. Im Bedarfsfall kann auf dieser Fläche eine bis zu zweigeschossige Parkpalette errichtet werden, auch eine Fläche für eine Anlage zur Wärmeversorgung bzw. Kraft-Wärme-Kopplung ist hier vorgehalten.

Erschlossen wird das Zentrum vornehmlich über eine neue, vom Ahornweg abzweigende Erschließungsspanne, die über den Hibiskusweg auf die Martin-Luther-Straße trifft. Rusterweg und Martin-Luther-Straße haben weiterhin Bedeutung für die Erreichbarkeit des Zentrums von Westen, sollen in ihrer verkehrlichen Funktion jedoch der neuen Verbindungsspanne untergeordnet werden. Die Bushaltestelle am Geschwister-Scholl-Platz bleibt an ihrem Platz und liegt zukünftig in der Mitte des Nilkheimer Zentrums.

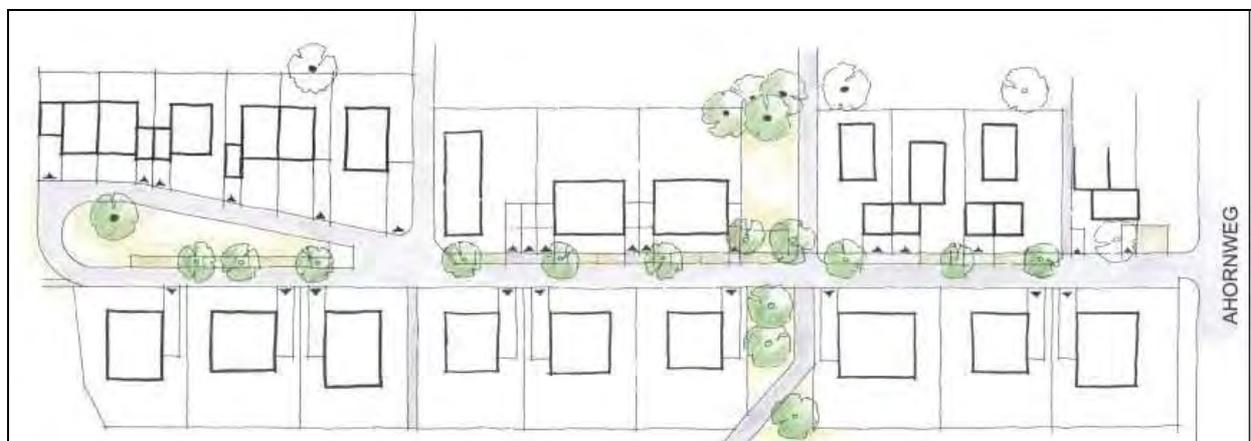
Abb.: Schnitt / Ansicht Erweiterung Geschwister-Scholl-Platz von Nordost



Mittlere Anwande

Im Quartier „Mittlere Anwande“ zweigen die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen rechtwinklig vom Ahornweg ab und erzeugen ein linienhaftes Bebauungsmuster, das an die langgestreckten, schmalen Parzellen des Gebiets erinnert. Die durch den motorisierten Verkehr benutzbaren Anliegerstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit seitlichem Park- / Grünstreifen ausgestaltet und enden als Stichstraße mit Wendemöglichkeit um einen begrünten Anger. Sie sind untereinander netzartig durch schmalere Querspangen verknüpft, bleiben ausschließlich auf das Quartier beschränkt und haben daher keinerlei Attraktivität für irgendwelchen gebietsfremden Verkehr. Gebietsübergreifend geplant hingegen sind die separaten Fuß- und Radwege, die vielfältige, kurze und aufgrund ihrer Verknüpfung mit den Freiflächen auch angenehme Wegebeziehungen eröffnen.

Abb.: Anliegerstraße im Quartier „Mittlere Anwande“ – städtebauliche Gestaltung



Die städtebauliche Ausformulierung der Quartiersränder variiert entsprechend der jeweiligen Situation: Der erhöhten Lärmimmission entlang des Ahornweges wird durch vom Ahornweg abgerückte Hausgruppen Rechnung getragen. Zum Mittleren Anwanderweg verzahnt sich das Quartier intensiv mit den kulturlandschaftlich geprägten Freiflächen. Eine Bebauung mit „Stadt villen“ bildet einen repräsentativen Rand zur „Parkseite“ im Westen und zum Freiraum am östlichen Quartiersrand aus.

Abb.: Schnitt / Ansicht Erweiterung Geschwister-Scholl-Platz von Nordost

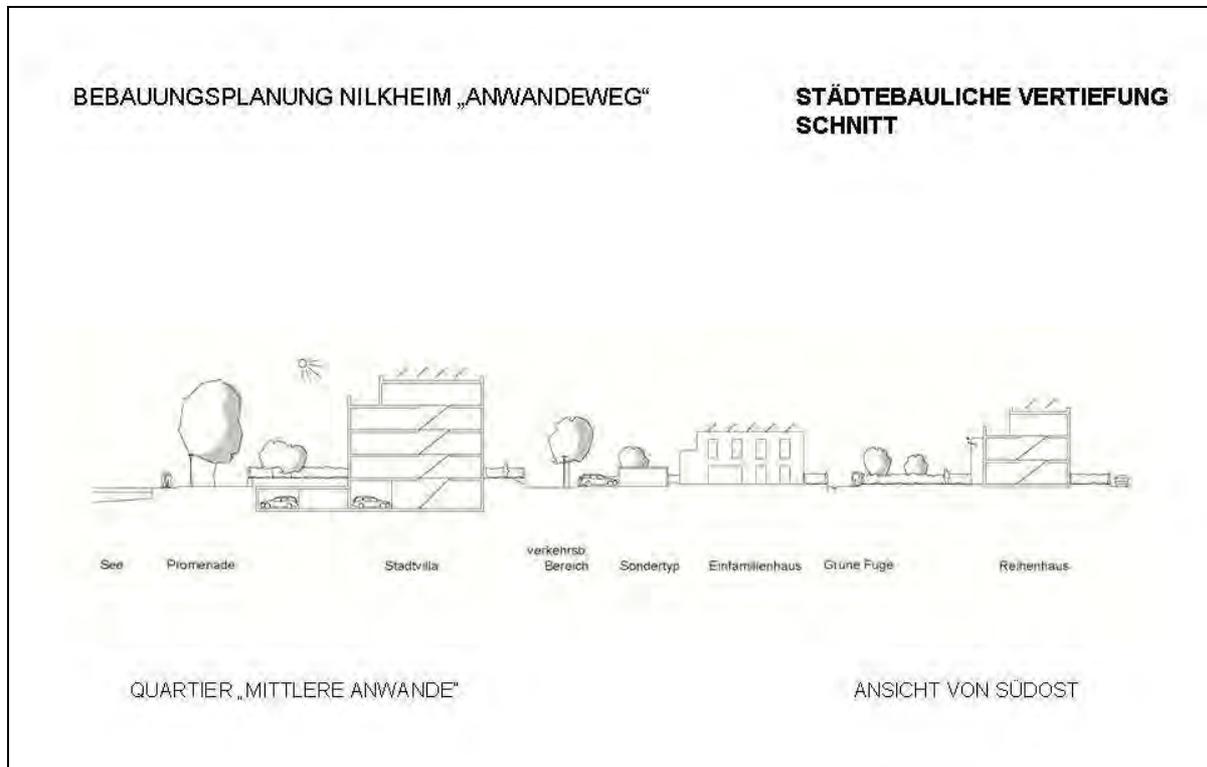


Abb.: Ausschnittsmodell für das Quartier „Mittlere Anwande“



Insgesamt dominiert der niedergeschossige Wohnungsbau mit einem breiten Mix an verdichteten Ein- und Zweifamilienhaustypologien, bestehend aus vornehmlich zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, Gartenhofhäusern und Sondertypen auf überwiegend kleineren Grundstücken voraussichtlich zwischen 180qm und maximal 500qm. Der westliche und östliche Rand des Quartiers wird prägnant gesäumt von maximal viergeschossigen Stadtvillen auf bis zu 900qm großen Grundstücken. Die vorgegebenen überbaubaren Flächen sind so zugeschnitten, dass für die individuelle Platzierung des Gebäudes genügend Bewegungsspielraum bleibt, ohne die aus der gewünschten Verdichtung resultierenden verringerten Gebäudeabstände zu eng zu wählen. Die Verdichtung in einzelnen Teilbaugebieten erreicht eine Geschossflächenzahl von maximal 1,2, in einzelnen Abschnitten ist eine Erhöhung der baulichen Dichte unter der Bedingung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen möglich (sogenannter „Tiefgaragenbonus“).

Bei aller Vielfalt der unterschiedlichen Gebäudetypen wird eine gestalterische Homogenität über die einheitlich flachen oder flach geneigten Dächer erreicht, die wahlweise für eine Dachbegrünung oder die Aufbringung von Solarkollektoren zur Verfügung stehen.

Durchbrochen und grünordnerisch gegliedert wird der Siedlungskörper von unterschiedlich dimensionierten öffentlichen Quartiersplätzen, die die Bewohnerschaft mit Erholungs- und Spielflächen versorgen und an die vorhandenen und geplanten Strukturen des grünen Netzes im Planungsgebiet anknüpfen; der vorhandene Baumbestand soll auf diesen Flächen soweit wie möglich erhalten und ergänzt werden. Weiteres grünordnerisches Merkmal des Quartiers sind „grüne Fugen“, die als private Grünflächen das Quartier flankierend zu den Hausgärten durchziehen, den Reihenhäusern eine rückwärtige Gartenschließung ermöglichen und unter ökologischen Aspekten zur Verbesserung des Mikroklimas im Planungsgebiet beitragen.

Abb.: Gebäude, Freiflächen und Parken in den Teilbaugebieten WA 8, WA 10 und WA 11



Die erforderlichen Parkplätze für die Anwohner werden weitestgehend auf den jeweiligen Parzellen, bei Reihenhäusern anteilig im Haus und bei den Stadtvillen vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Für verdichtete Gebäudetypologien, also zum Beispiel im Bereich von Gartenhof- und Reihenhäusern, sind ergänzend private Sammelparkierungen vorgesehen. Öffentliche Stellplätze, z. B. für Besucher, werden jeweils an den Quartierszufahrten, in straßenbegleitenden Park- / Grünstreifen und ergänzend an drei Quartiersplätzen angeboten. Zwei einzelne Stellplätze sind für „Car-sharing“ ausgewiesen.

Büschelschesäcker

Das Quartier „Büschelschesäcker“ schirmt das Neubaugebiet am nördlichen Rand vom benachbarten Gewerbegebiet durch weitgehend geschlossene Gebäudeformen ab. Die Haupteerschließung erfolgt über den Ahornweg, der in seinem bisherigen Ausbauquerschnitt an einem neuen öffentlichen Quartiersplatz endet. Hier endet auch die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr in westlicher Richtung - die verkehrliche Verbindung bis zur verlängerten Jean-Stock-Straße ist lediglich für den öffentlichen Nahverkehr und für Fußgänger und Radfahrer möglich und wird über eine funktional und gestalterisch auszubildende „Busschleuse“ gesteuert.

Die kompakte Bebauung, die sich aus jeweils um einen Hof gruppierten großformatigen winkelförmigen Baukörpern und neun punktförmigen Stadtvillen mit flachen oder flach geneigten Dächern zusammensetzt, öffnet sich zum Grünraum und zu den westlich anschließenden Quartieren. Die Bebauung dient schwerpunktmäßig dem Etagenwohnen, wobei am Ahornweg in nächster Nähe zu den bestehenden Gewerbebetrieben ein Mischgebiet ausgewiesen wird, in dem insbesondere im Erdgeschoss, aber auch in oberen Etagen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden können. Einzelnen Gebietsabschnitten sind Flächen für möglichst in die Gebäude integrierte Anlagen zur Wärmeversorgung bzw. Kraft-Wärme-Kopplung zugeordnet.

An der Nordspitze des Quartiers wird für den Bedarfsfall eine Reservefläche für eine weitere Kindertagesstätte vorgehalten.

Im Inneren des Quartiers liegt der linear ausgebildete zentrale, verkehrsberuhigte Erschließungsbereich, der über eine Abfolge von Höfen rhythmisiert ist und ein Andienen der einzelnen Wohngebäude ermöglicht. Die gewerblich nutzbaren Anteile des Mischgebiets hingegen können hauptsächlich von der Gebäudenord- bzw. -ostseite über eine separat anfahrbare private Parkplatzfläche oder direkt vom Ahornweg aus erschlossen werden – somit kann der gewerblich bedingte Verkehr (Beschäftigte, Kunden) aus dem Inneren der Wohnanlage herausgehalten werden. Abgesehen von diesen oberirdischen Parkplätzen erfolgt die Parkierung für die Anwohner möglichst vollständig in Tiefgaragen. Ergänzend ist auch im Quartier „Büschelschesäcker“ ein Standplatz für „Carsharing“ vorgesehen.

Abb.: Schnitt / Ansicht Erweiterung Geschwister-Scholl-Platz von Nordost

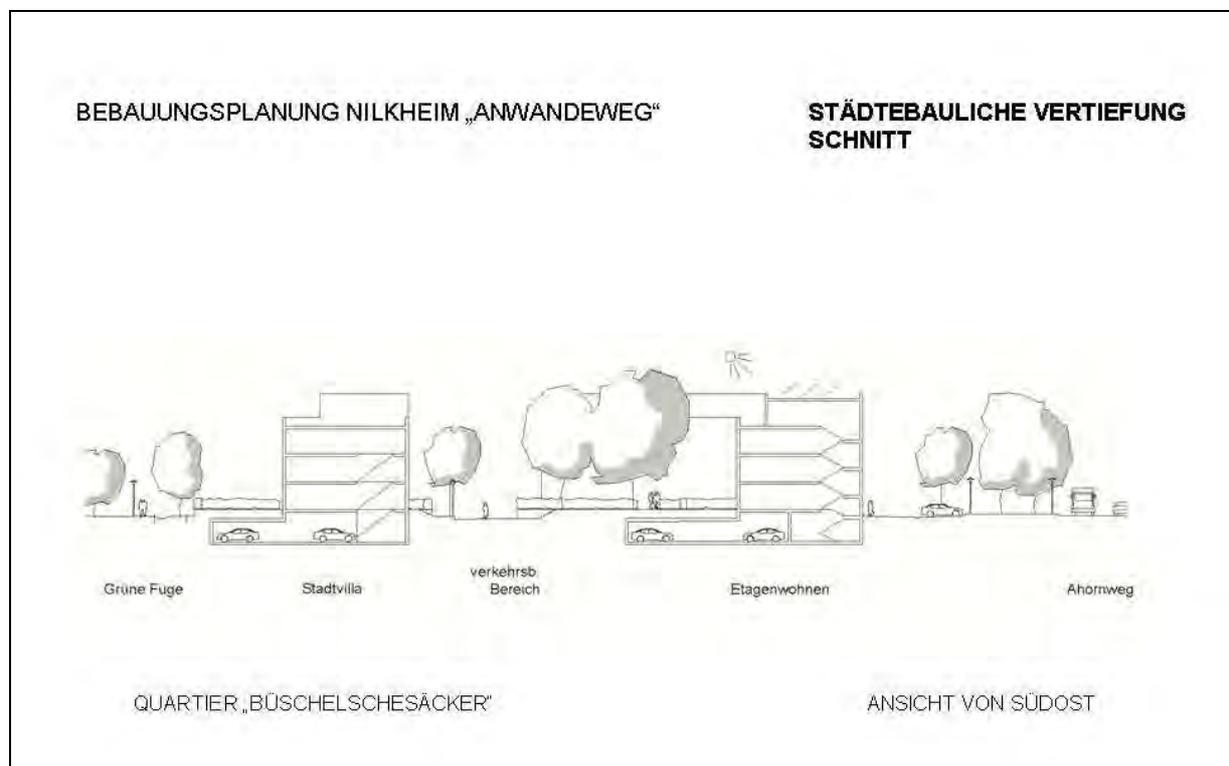


Abb.: Ausschnittsmodell für das Quartier „Büschelschesäcker“

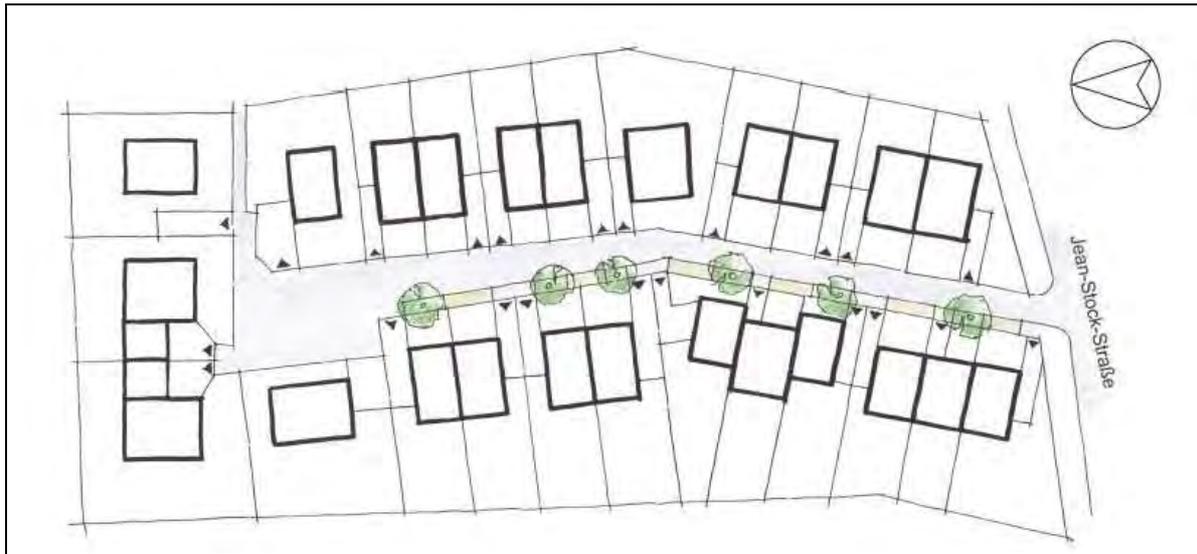


Die Gebäude erreichen überwiegend bis zu vier Geschosse, die zum Ahornweg orientierten Gebäudeteile des Mischgebiets dürfen fünf Geschosse haben und an der südlichen Spitze des Quartiers akzentuiert ein maximal sechsgeschossiger Solitärbau den am stärksten verdichteten Teil des gesamten Neubaugebiets (Geschossflächenzahl bis 2,0) und markiert gleichzeitig den Zugang zum übergeordneten Freiraum, einer keilförmigen Grünfläche, in die neben Bestandsgehölzen und neuen Baumpflanzungen auch Fuß- und Radwege sowie eine Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser eingegliedert sind.

Im Grünen Häuschen

Das Quartier „Im grünen Häuschen“ entwickelt sich entlang der weitergeführten Jean-Stock-Straße, die mit beidseitig angelegten Fußwegen und ergänzt um einen einseitigen Grün- / Parkstreifen die HAUPTerschließung des Gebiets bildet. Es greift die lockere, spielerisch unregelmäßige städtebauliche Grundstruktur der westlich angrenzenden Bestandsbebauung auf, überwiegend erschlossen durch verkehrsberuhigte, unregelmäßig aufgeweitete angerartige Wohnstraßen und geprägt von großzügigen Hausgärten, die sich grünordnerisch mit dem zentralen Freiraum entlang des Mittleren Anwandewegs verzahnen.

Abb.: Anliegerstraße im Quartier „Im Grünen Häuschen“ – städtebauliche Gestaltung



„Im Grünen Häuschen“ ist das am wenigsten dicht bebaute Teilbaugebiet und erreicht bei bis zu zweigeschossiger Bauweise und voraussichtlichen Grundstücksgrößen zwischen 280qm und vereinzelt bis 700qm eine Geschossflächenzahl von maximal 0,7. Gebäudestellung und -orientierung sind relativ flexibel wählbar, die Gestaltungskonzeption sieht eine Ausführung aller Hauptgebäude mit 15° bis 20° geneigten Satteldächern vor. Die Parkierung für die Anwohner erfolgt praktisch vollständig auf den jeweiligen Parzellen, bei den (wenigen) Reihenhäusern evtl. teilweise im Haus und ergänzend in Sammelparkierungen. Öffentliche Stellplätze werden in Park- / Grünstreifen innerhalb der angerartigen Anliegerstraßen angeboten.

Abb.: Schnitt / Ansicht Erweiterung Geschwister-Scholl-Platz von Nordost

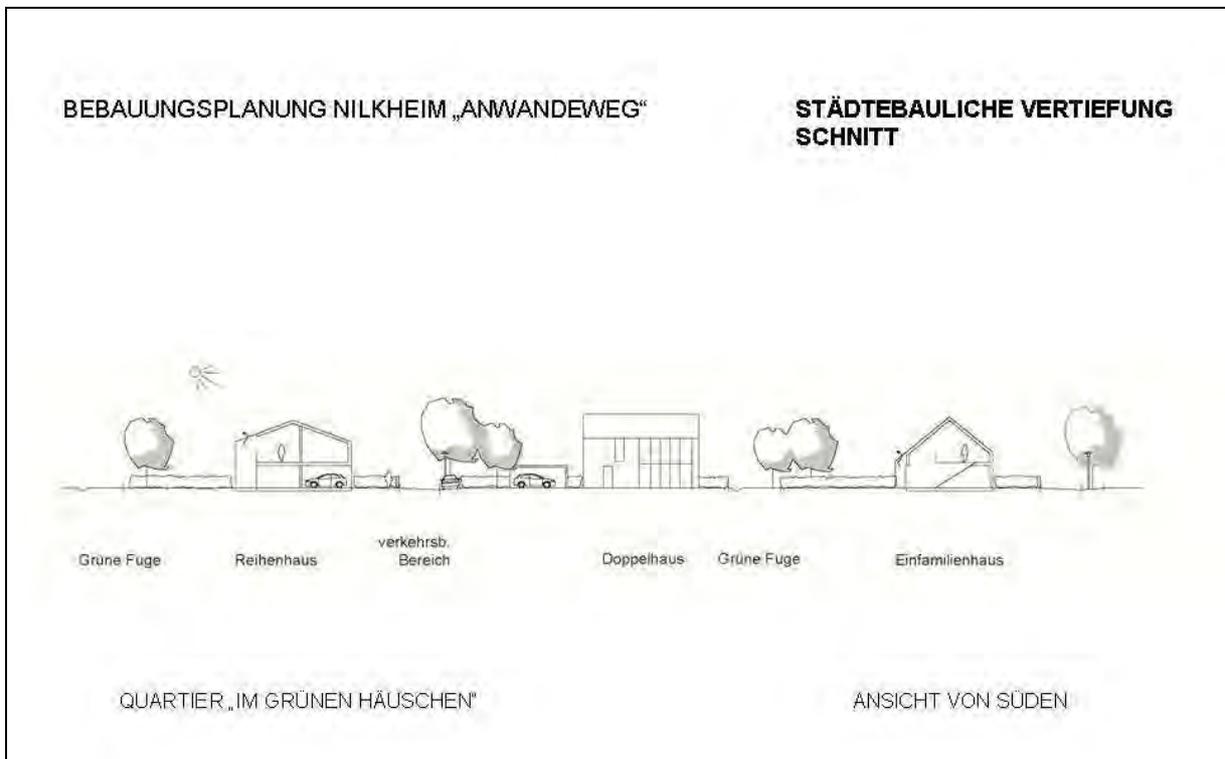


Abb.: Ausschnittsmodell für das Quartier „Im Grünen Häuschen“



Auch das Quartier „Im Grünen Häuschen“ mit seinen ausschließlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern erhält mit einem eigenen Quartiersplatz einen räumlichen Kristallisationspunkt.

Im verbleibenden Freiraum zwischen der nördlichen Häuserreihe und der Kleinen Schönbuschallee werden u.a. Fuß- / Radwegeverbindungen zur Kleinen Schönbuschallee und Flächen für die Versickerung des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers untergebracht; die relativ großzügigen Grundstücke der Einzel- und Doppelhäuser im Quartier erlauben es, dass das anfallende Dachflächenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden kann und nicht zentral abgeleitet wird.

Für modellhafte Formen des ökologischen Bauens bieten sich die beiden Gruppen von Häusern südlich der Haupteinzelstraße an: Mit deutlich reduzierten Querschnitten der Anliegerstraße bei gleichzeitiger Einordnung einer Sammelparkierungsanlage ist hier ein autofreies oder autoarmes Wohnen beabsichtigt. Bei entsprechender Flächenverfügbarkeit durch die Kommune könnten hier im Rahmen des Grundstücksverkaufs flankierend auch weitere Standards des ökologischen und ressourcenschonenden Bauens (z.B. „PlusEnergie-Haus“) verbindlich vereinbart werden, die sich dem Regelungskatalog des Bauplanungsrechts entziehen.

V.1.2 Fachplanerische Bausteine und Inhalte der Bebauungsplanung

V.1.2.1 Nachhaltigkeit und schonender Umgang mit Ressourcen

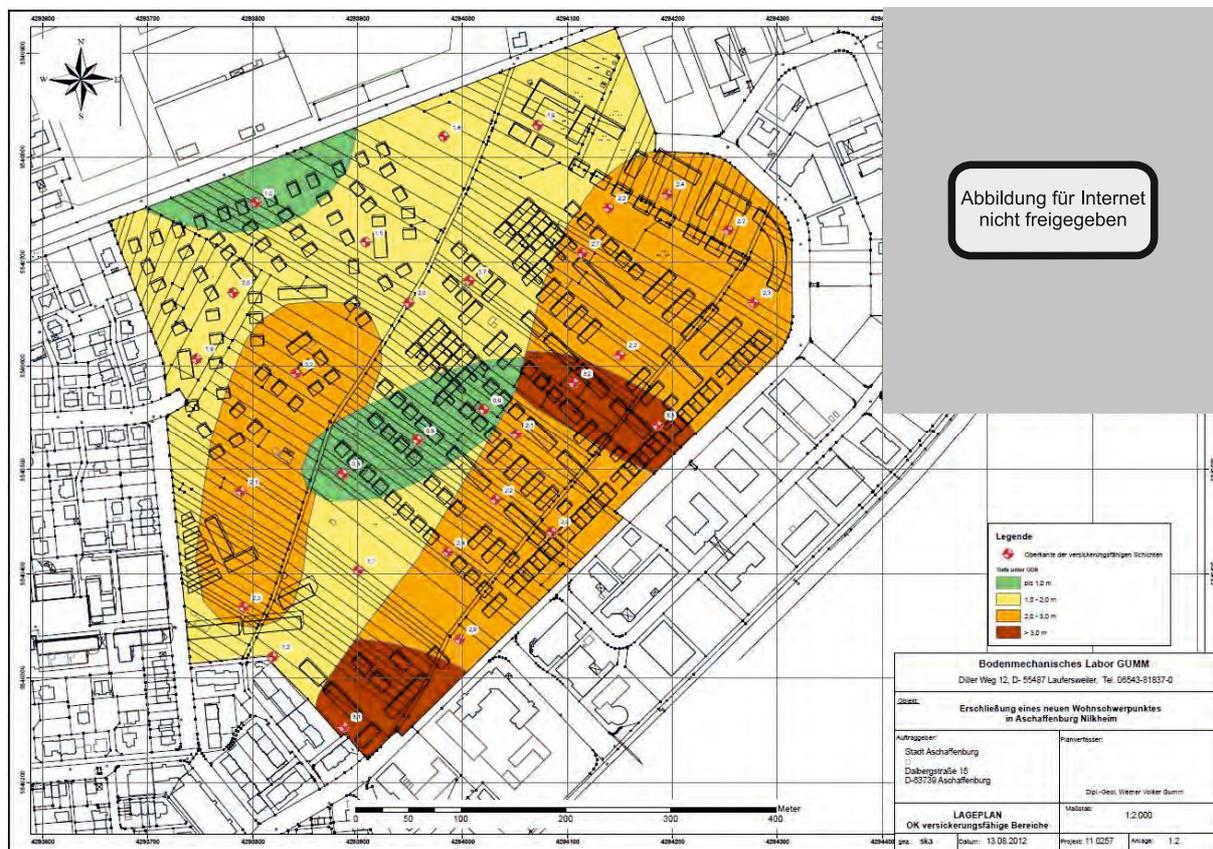
Integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes sind Elemente eines nachhaltigen und umweltschonenden Städtebaus. Dies spiegelt sich zunächst wider in der Auswahl, Ausrichtung und Anordnung der Baukörper unter Berücksichtigung solarer und energetischer Belange sowie in den Regelungen für einen möglichst umweltschonenden Wasserhaushalt. 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. Für letztgenannte Aspekte kann die Bauleitplanung lediglich die Rahmenbedingungen schaffen, Realisierung und Vollzug entziehen sich den planungsrechtlichen Möglichkeiten. Gleiches gilt für die angestrebten Formen einer möglichst umwelt- und ressourcenschonenden Energieversorgung.

V.1.2.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets muss im „Trennsystem“ erfolgen: Häusliches Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal abgeführt, auf Straßen und überbauten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird nahezu vollumfänglich gesammelt, in einer großen zentralen sowie in drei kleineren dezentralen Flächen zur Versickerung gebracht und dem Grundwasser wieder zugeführt. Im Teilbaugebiet „Im Grünen Häuschen“ kann auf den versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser unmittelbar auf den für diesen Zweck ausreichend großen Grundstücken selbst versickert werden.

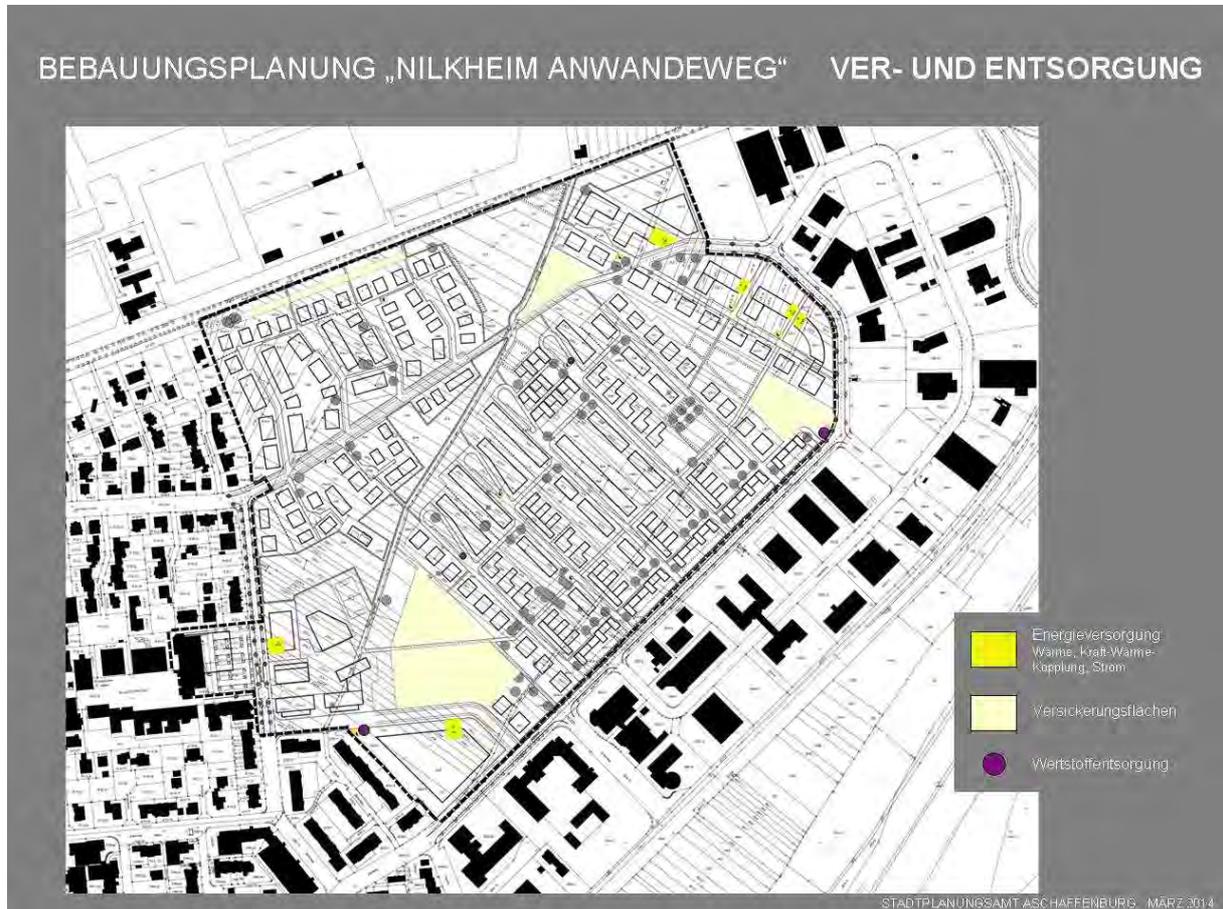
Zwecks Erkundung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Bebauungsplangebiet wurden ein Bodengutachten erstellt und an ausgewählten Stellen Versickerungsversuche durchgeführt.

Abb.: Tiefenlage versickerungsfähiger Bodenschichten



Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse, die im Ergebnis der Versickerungsversuche eine in Teilbereichen nicht ganz so gute Versickerungsfähigkeit der Böden erbrachten wie ursprünglich angenommen, wurden die für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Flächen durch hydraulische Berechnungen bemessen. So werden im Plangebiet in der Summe voraussichtlich ca. 17.000qm „Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser“ benötigt und im Bebauungsplan ausgewiesen. Gleichzeitig sind diese Flächen als „Flächen für Abgrabungen“ festgesetzt, weil sie zwecks Ausbildung von Sickermulden eingetieft werden müssen.

Abb.: Flächen und Standorte der Ver- und Entsorgung



Im Niederschlagsfall stauen die Sickermulden zwar lediglich bis zu 50cm hoch ein, hauptsächlich bedingt durch die Tiefenlage der zuführenden Regenwasserkanäle liegen die Sohlen dieser Mulden allerdings deutlich tiefer: Bei den drei kleineren dezentralen Versickerungsflächen werden Tiefen bis zu 2m erreicht, bei der großen zentralen Versickerungsfläche Tiefen zwischen 3m bis maximal 4m. Die Versickerungsflächen haben relativ geringe Böschungsneigungen von 1 zu 4 (= ca. 15°) und erwecken auch im Falle der großen Versickerungsfläche aufgrund deren Weitläufigkeit nicht den Eindruck eines „technischen Bauwerks“. Vielmehr haben sie die Gestalt einer offenen Wiesenfläche (Baumpflanzungen sind nicht möglich) und werden möglichst unaufdringlich durch Geländemodellierungen in die umgebenden (Frei-) Räume eingefügt.

Abb.: Schemaschnitt des zentralen Regenwasser- Versickerungsbeckens



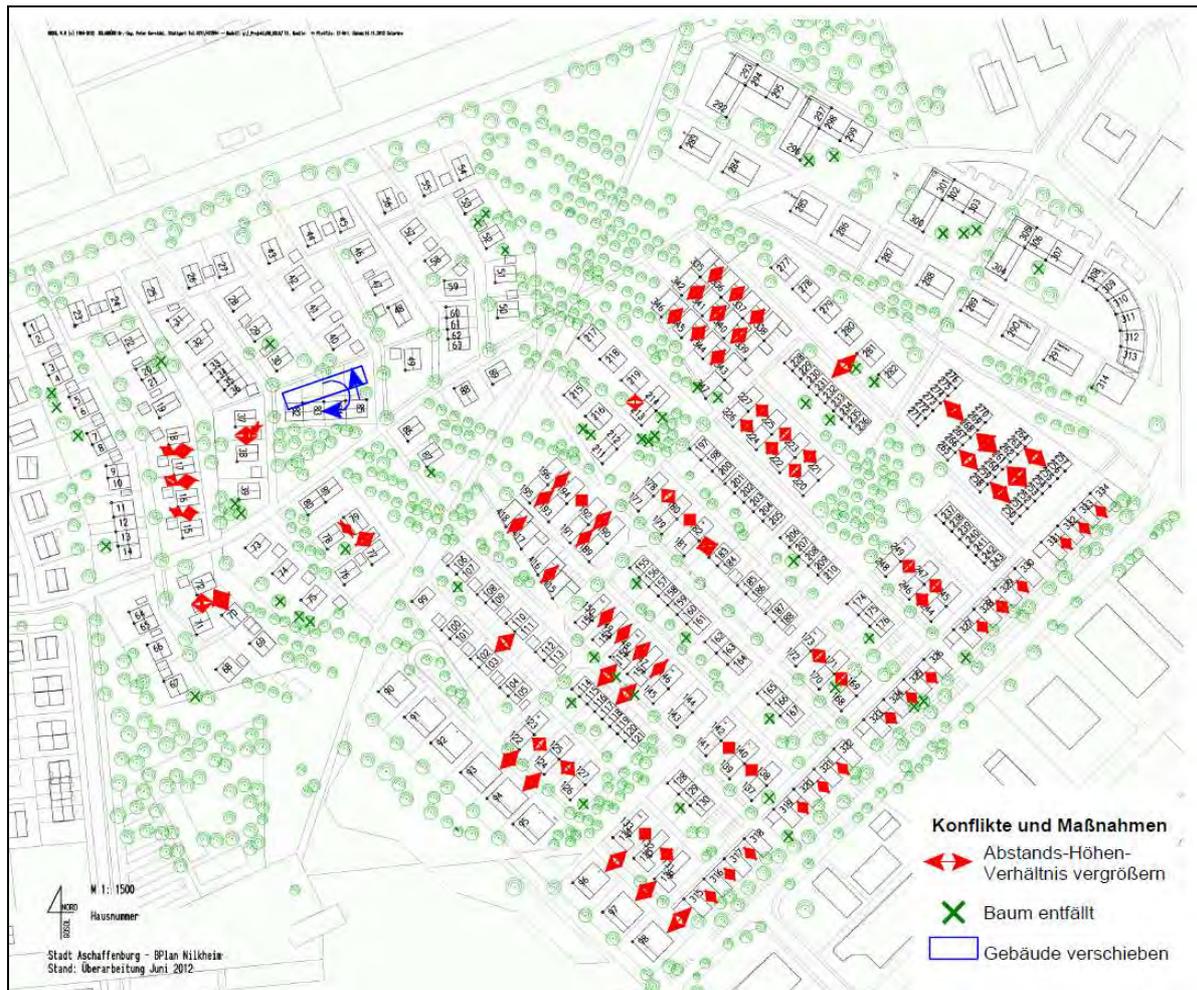
V.1.2.3 Solarenergetische Optimierung

Die durch einen Gutachter erstellte ausführliche solare und energetische Analyse des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb hat grundsätzlich zum Ergebnis, dass im Plangebiet überwiegend gute bis sehr gute Voraussetzungen für Solarthermie (solarthermische Erwärmung des Brauchwassers) und für Photovoltaik vorliegen (mit einigen baukörperorientierten Einschränkungen im Teilgebiet „Im Grünen Häuschen“). Allerdings ist der verfügbare passive Solargewinn nicht flächendeckend optimal ausgeschöpft - solare Verluste sind in Einzelfällen vor allem begründet durch gegenseitige Verschattung der Gebäude untereinander, punktuell auch durch die Gebäudestellung und -orientierung (insbesondere „Im Grünen Häuschen“) und ganz allgemein durch Schattenwurf von Bäumen.

Für eine Errichtung von Gebäuden mit Passivhausstandard kommen in erster Linie alle (mindestens) viergeschossigen Gebäude (Stadt villen und Geschosswohnungsbauten) in Betracht, mit Einschränkungen auch dreigeschossige Reihenhäuser im Teilgebiet „Mittlere Anwannde“. Die übrigen Gebäudetypen erfordern deutlich erhöhte technische und wirtschaftliche Aufwendungen für eine Passivhausbauweise.

Soweit mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und in Abwägung mit anderen, auch konkurrierenden, Belangen, z. B. der Durchgrünung, vereinbar, wurden eine Reihe von Vorschlägen zur solarenergetischen Verbesserung des Neubaugebiets aufgegriffen. Zu nennen ist hier beispielsweise die Vergrößerung von Gebäudeabständen, wobei allerdings das solarenergetisch als optimal empfohlene Verhältnis von Gebäudeabstand zu Höhe von 2,5 nicht erreicht wird – ein solcher Wert erfordert Gebäudeabstände, die weit über den Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung liegen und letztlich dem Planungsziel einer kompakten, Flächen sparenden, maßvoll verdichteten Siedlungsform im Plangebiet entgegen stehen. Auch wurde der Empfehlung zur Veränderung der Lage und Orientierung einer Reihenhäuserzeile „Im Grünen Häuschen“ gefolgt.

Abb.: Städtebaulicher Entwurf und solarenergetische Optimierung – Konflikte und Maßnahmenvorschläge



Nicht gefolgt wurde z. B. der Empfehlung im Zusammenhang mit der Verschattung durch Bäume: Eine Beseitigung von (erhaltenswerten) Gehölzen sowie ein Verzicht auf Neupflanzungen ausschließlich aufgrund deren Verschattungseffekte wird ausgeschlossen – hier haben die Vermeidung eines weiteren Eingriffs in Natur und Landschaft sowie positive stadtklimatische und grünordnerische Aspekte Vorrang vor solarenergetischen Verbesserungen.

Im Bebauungsplan nicht zwingend verankert wurde die zum Zwecke der Verschattungsverringerung vorgeschlagene Begrenzung der jeweils nördlichen Gebäudewand zweigeschossiger Häuser im Gebiet „Mittlere Anwände“ auf eine Höhe von 5,30 m über Erdgeschossfußboden, da dies gerade bei Gebäuden mit kontrollierter Lüftung keine normal üblichen Geschosshöhen zuließe und nur mit hohem bautechnischen Aufwand zu Lasten der Bauherren zu leisten wäre. Gleiches gilt für die vorgeschlagenen reduzierten First- und Traufhöhen bei zweigeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Satteldach „Im Grünen Häuschen“.

Insgesamt konnten auf Basis der gutachterlichen Analyse und Empfehlungen jedoch deutliche Verbesserungen der solaren und energetischen Eignung des Baukonzepts erzielt werden. Aufgrund der beabsichtigten baulichen Verdichtung und im Interesse eines gewissen Gestaltungsspielraums für die zukünftigen Bauherren haben allerdings nicht alle Optimierungsvorschläge Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf gefunden. Im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf haben sich hier keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

V.1.2.4 Wärme- und Energieversorgung

Im Auftrag der Aschaffenburger Versorgungs GmbH wurde durch ein Ingenieurbüro ein energiewirtschaftliches Versorgungskonzept für das Neubaugebiet „Anwandeweg“ erstellt. Aufgrund der durch den Bebauungsplan begünstigten Effekte einer „Solarisierung“ und insbesondere infolge der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Gebäudedämmung im Neubau ist der verbleibende Bedarf an Restwärme im gesamten Gebiet so gering, dass Errichtung, Betrieb und Unterhalt eines Gasnetzes für das Gesamtgebiet nicht wirtschaftlich sind. Lediglich im Randbereich könnten einzelne Anwesen an das bereits vorhandene Gasnetz angeschlossen werden, zudem ist für die Erweiterung des Zentrums (incl. Schulstandort) und für das Teilbaugebiet „Büschelschesäcker“ aufgrund deren höherer Bebauungsdichte eine Nahwärmeversorgung, aus ökologischer Sicht am Besten in Kraft-Wärme-Kopplung, möglich und sinnvoll. Für das übrige Plangebiet soll durch den Versorgungsträger ein entsprechend leistungsfähiges Stromnetz verlegt werden, so dass dominierend eine elektrobasierte Wärmeversorgung ermöglicht wird. Dadurch wird in der Regel der Wärmebedarf eines Wohnhauses über Wärmepumpen (evtl. unterstützt durch eine Solar- / Photovoltaikanlage auf dem Dach) gedeckt.

Abb.: Wärmeabnahme pro m Leitungstrasse bei energetischem KfW-55-Standard

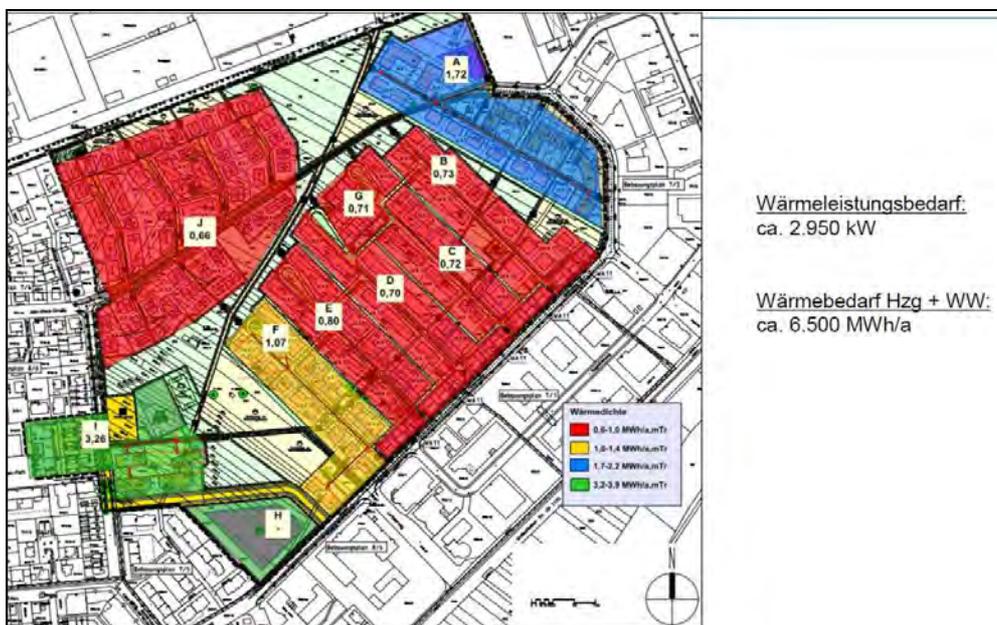
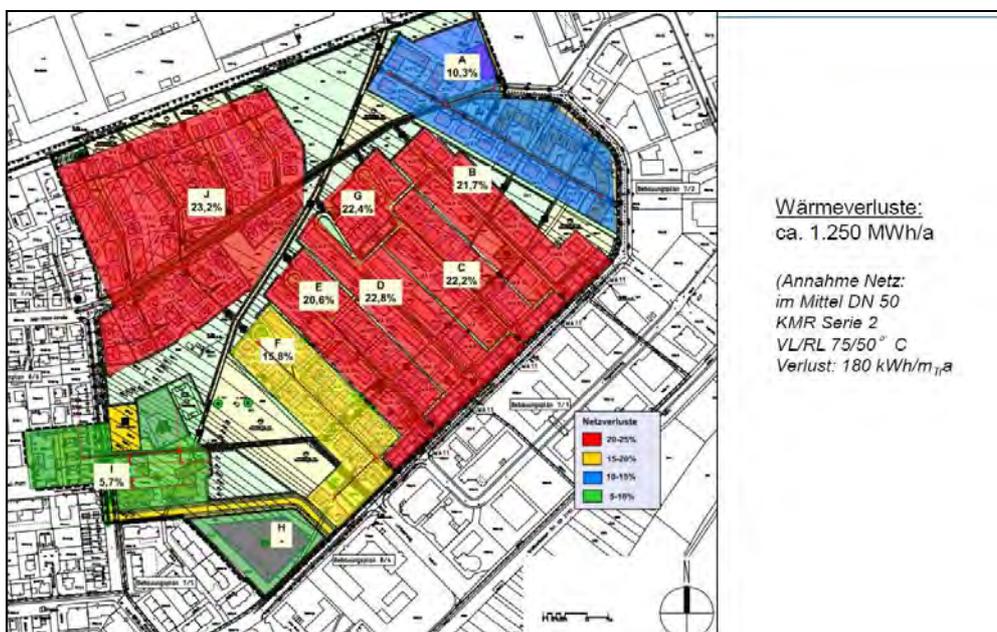


Abb.: Anteilige Netzverluste bei energetischem KfW-55-Standard



Im Bebauungsplan kann die Art der tatsächlichen Energieversorgung der einzelnen Haushalte nicht festgesetzt werden – dies entzieht sich dem Regelungskatalog der Bauleitplanung. Möglich ist nur die Festsetzung der Flächen für entsprechende Anlagen. In Reaktion auf die o.g. Erkenntnisse wurden daher im Bebauungsplan im Bereich des Zentrums und des Teilbaugebiets „Büschelschesäcker“ mehrere Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Wärme bzw. zur Kraft-Wärme-Kopplung ausgewiesen. Ergänzend ist zum Zwecke der verstärkten Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie eine Reihe von Standorten für Trafostationen vorgehalten.

Gemäß Empfehlung der „Energie- und Klimaschutzkommission“ vom 28.01.2014 gelten für das Plangebiet „Anwandeweg“ bezüglich der zukünftigen Energieversorgung folgende über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinausgehende Zielsetzungen:

- „Das Baugebiet „Anwandeweg“ soll durch eine moderne, innovative und leistungsfähige Infrastruktur Muster-Baugebiet für eine Versorgung mit erneuerbarem Strom werden. Dazu werden in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Versorger (AVG) alle technisch möglichen und wirtschaftlich sinnvollen Möglichkeiten für eine Erzeugung von erneuerbarem Strom, eine leistungsfähige optimale Verteilung und eine konsequente Nutzung von vor Ort erzeugtem erneuerbarem Strom für elektrische Verbraucher, Heizzwecke und Mobilität ausgeschöpft.“
- „Zur Vermeidung von Konkurrenzsituationen zwischen fossilen Energieträgern und erneuerbarem Strom und wegen der mangelnden Wirtschaftlichkeit wird eine flächendeckende Infrastruktur für Gasversorgung nicht gebaut. Fossiles Erdgas wird nur zur Kraft-Wärme gekoppelten Nutzung eingesetzt, der dabei erzeugte Strom soll ortsnah verbraucht werden.“

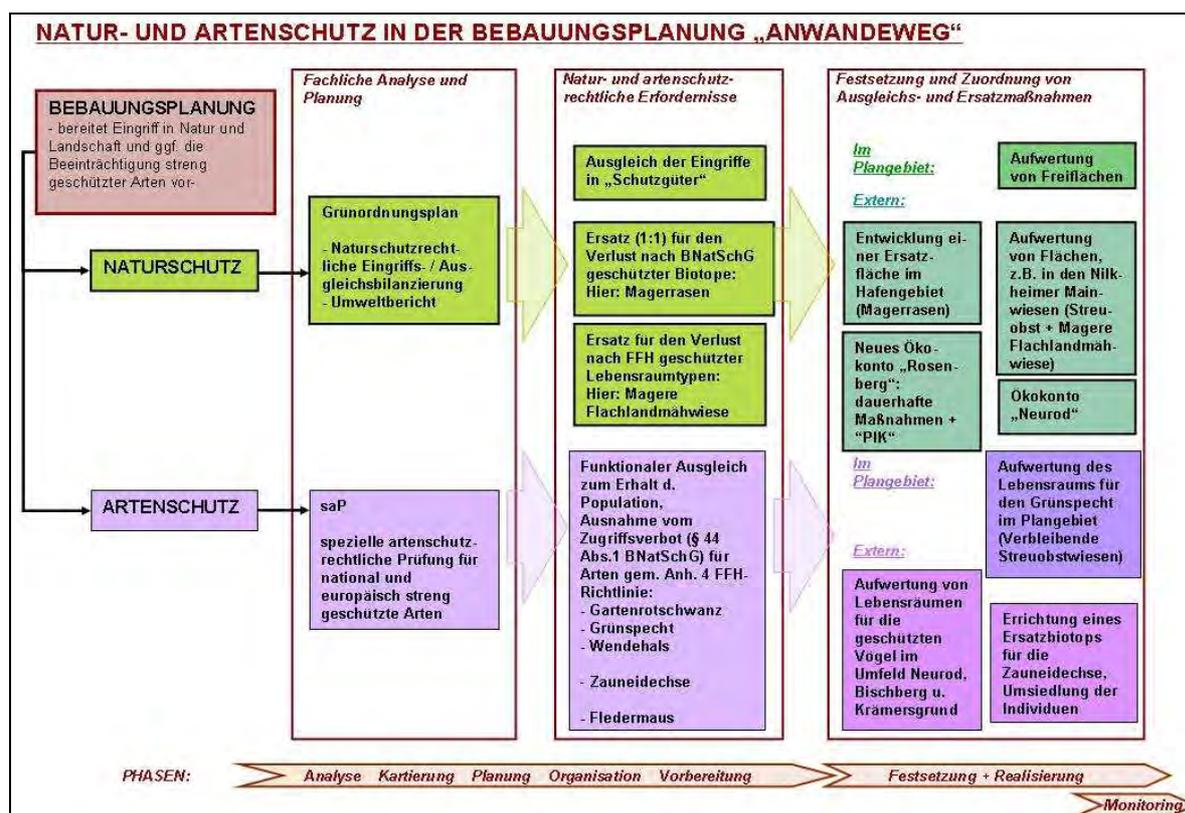
Über die Fragen der Energieversorgung hinausgehend hat die Energie- + Klimaschutzkommission zudem empfohlen:

- „Ausarbeitung einer Richtlinie zum klimafreundlichen Bauen für den Verkauf städtischer Grundstücke. Inhalt der Richtlinie ist ein eigener Standard zum klimafreundlichen Bauen (z.B. erhöhte Dämmstandards) für die zu errichtenden Gebäude. Die Einhaltung des Standards wird Bestandteil des Kaufvertrags.“
- „Ausweisung von (mindestens drei) Stellplätzen mit Stromtanksäule für Elektroautos für „Car-Sharing“-Modelle an geeigneter Stelle, um eine umweltgerechtere Mobilität zu fördern. Die Stromversorgung erfolgt mit Strom aus regenerativen Quellen.“

V.1.2.5 Arten-, Natur- und Landschaftsschutz, naturschutzrechtlicher Ausgleich und Grünordnung

Herausragende Bedeutung für die Bauleitplanung und eine Realisierung des Baugebiets „Anwandeweg“ haben die rechtlichen und inhaltlichen Anforderungen des Arten- und Naturschutzes.

Abb.: Schema Natur- und Artenschutz in der Bebauungsplanung „Anwandeweg“



Zur Bewältigung der damit verbundenen Aufgaben wurden gutachterlich eine „spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung“ und eine Grünordnungsplanung einschließlich einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und zur Sicherstellung der erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ein neues „Ökokontogebiet Rosenberg“ sowie acht weitere Ausgleichsflächen bzw. -gebiete (davon drei im Plangebiet) verbindlich festgelegt.

Unmittelbar betroffen von den durch die Bauungsplanung vorbereiteten arten- und naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe sind zunächst die im Plangebiet vorkommenden geschützten Tierarten Gartenrotschwanz, Wendehals, Grünspecht, Zauneidechse sowie Fledermäuse (nur Sommerquartiere) sowie ein geschütztes Sandmagerrasenbiotop, das durch das Neubaugebiet unweigerlich verloren geht. Dazu kommen die z. B. durch Bodenversiegelung und durch die Beseitigung von Vegetation verursachten „allgemeinen“ Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft, die ebenfalls auszugleichen sind.

Im Ergebnis der arten- und naturschutzrechtlichen Untersuchungen und auf Basis der Grünordnungsplanung und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung setzt daher der Bauungsplan lückenlos eine ganze Reihe von Flächen und Maßnahmen fest, die den erforderlichen Ausgleich und Ersatz sicher stellen. Im Überblick (jeweils Kurzfassung, ausführlich vgl. Grünordnungsplan und Umweltbericht) sind dies folgende Flächen und Maßnahmen:

- Ausgleichsfläche „A1“ (im Plangebiet selbst gelegen):

Vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen, Entfernung von Zier- und Nadelgehölzen sowie einzelnen Verbuschungen, Erhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland durch dauerhaften Erhalt von 22 der bestehenden Laub- und Obstbäume, ergänzende Neupflanzung von mindestens 47 Obstbäumen [...]

- Ausgleichsfläche „A2“ (im Plangebiet selbst gelegen):

Vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen, Entfernung von Zier- und Nadelgehölzen sowie einzelnen Verbuschungen, Erhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland durch dauerhaften Erhalt von 38 der bestehenden Laub- und Obstbäume, ergänzende Neupflanzung von mindestens 23 Obstbäumen und 500 qm Sträuchern [...]

- Ausgleichsfläche „A3“ (im Plangebiet selbst gelegen):

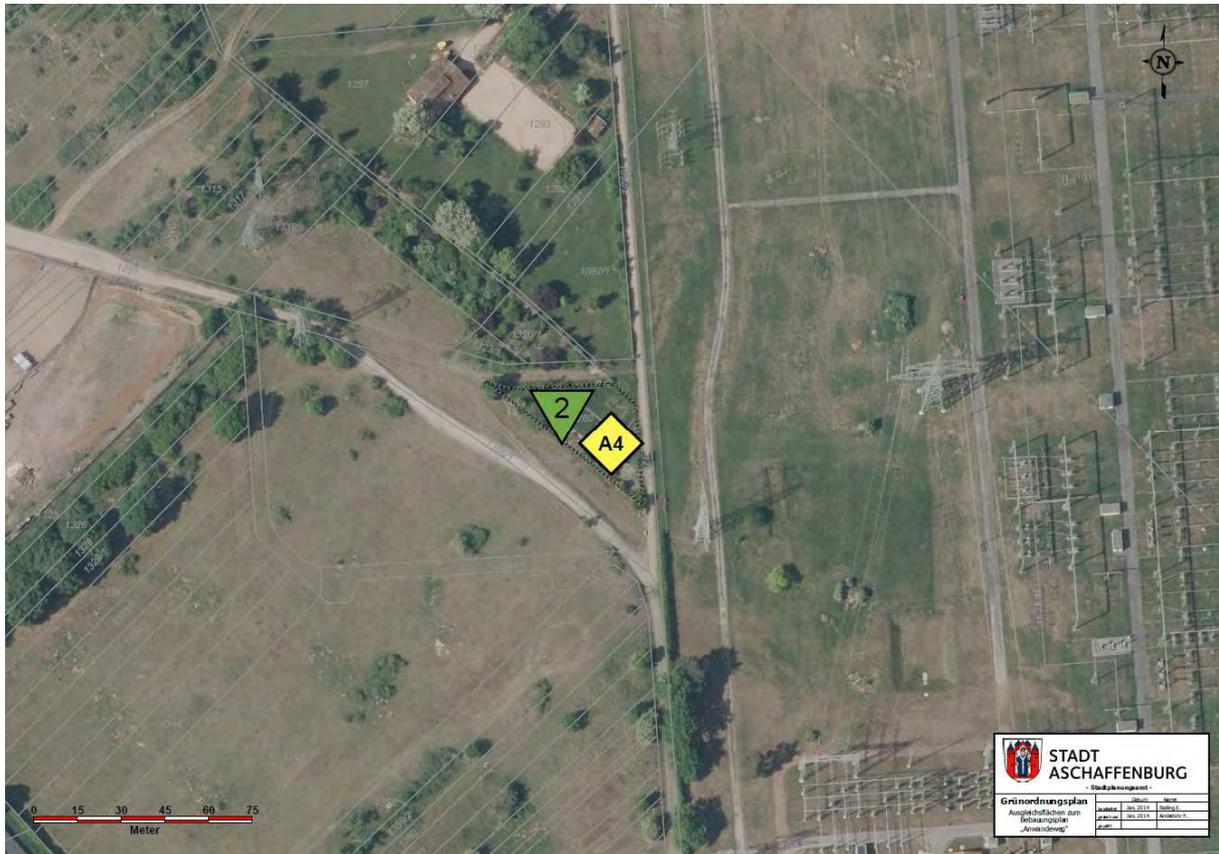
Vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen, Entfernung von Zier- und Nadelgehölzen sowie einzelnen Verbuschungen, Erhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland durch dauerhaften Erhalt von 6 der bestehenden Laub- und Obstbäume, ergänzende Neupflanzung von mindestens 7 Obstbäumen [...]

Abb.: Ausgleichsflächen A1, A2 und A3



- Ausgleichsfläche „A4“ (auf Fl.Nr. 1280/0 Gemarkung Leider / Hafengebiet):
 Umsiedlung eines Sandmagerrasens aus dem Baugebiet durch Gewinnung der wertgebenden Pflanze Sand-Grasnelke auf der Spenderfläche im Nordwesten des Bebauungsplangebietes vor Beginn der Baufeldräumung durch Abstreifen der Samen und Ausstechen der Pflanzen im Spätsommer/Herbst, Ausbaggern des expansiven Neophyten „Japanischer Stauden-Knöterich“ mit Wurzelballen im Süden der Ausgleichsfläche einschließlich Abfuhr ohne Zwischenlagerung, Abschieben und Abfuhr des nährstoffreichen Oberbodens mit 30 cm Tiefe auf der sonstigen Fläche, Aufbringen und Einebnen von nährstoffarmem, sandigem Umgebungssubstrat, gleichmäßige Verteilung der aus dem Bebauungsplangebiet gewonnenen Samen und Pflanzung der ausgestochenen Sand-Grasnelke im Spätsommer / Herbst [...]

Abb.: Ausgleichsfläche A4



- Ausgleichsflächen „A5“ (Fl.Nr. 522, 524, 2874 Gemarkung Leider / Nilkheimer Mainwiesen):
Entwicklung von extensivem Grünland und ergänzende Pflanzung von mindestens 10 Obstbäumen, Unterhalt des Grünlands mit zweimaliger Mahd pro Jahr (Ende Juni, September), Entfernung des Schnittgutes, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz oder Schafbeweidung ($\leq 1,4$ GV/ha)

Abb.: Ausgleichsflächen A5



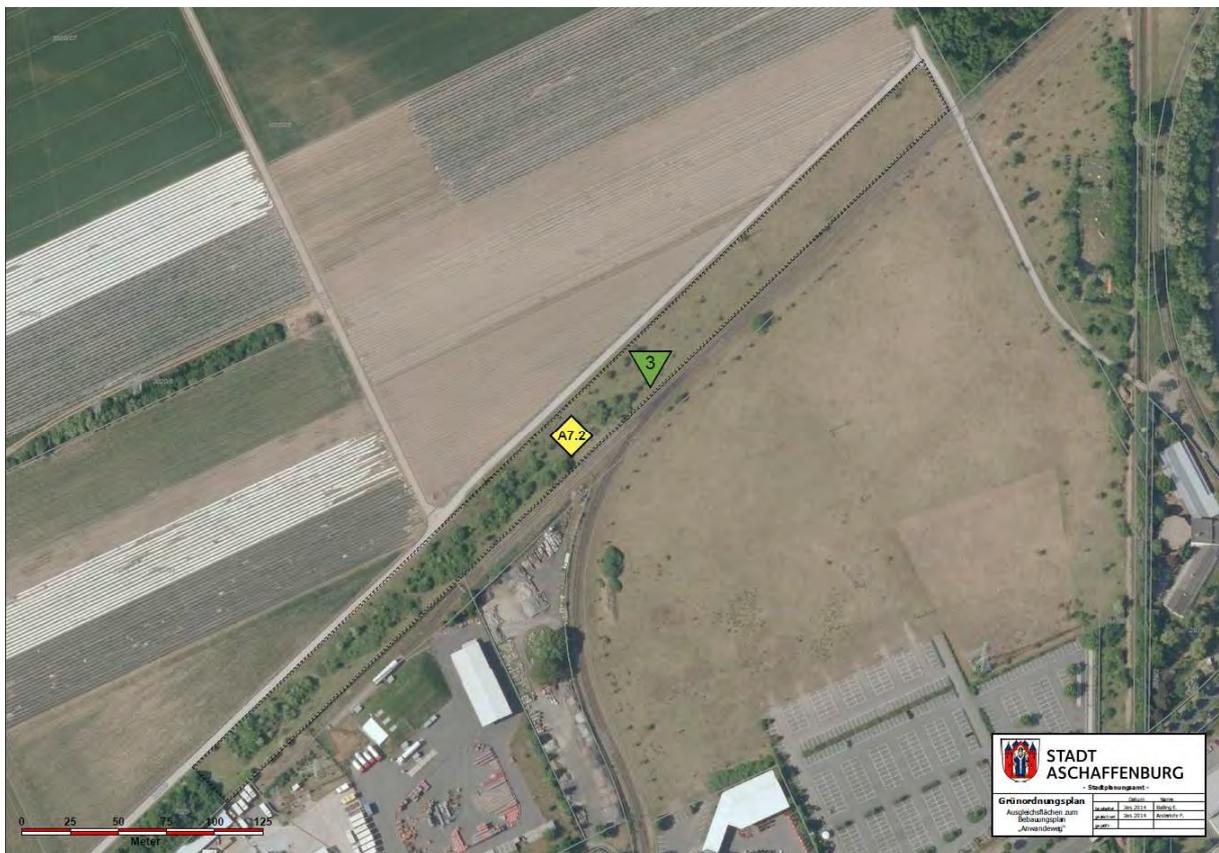
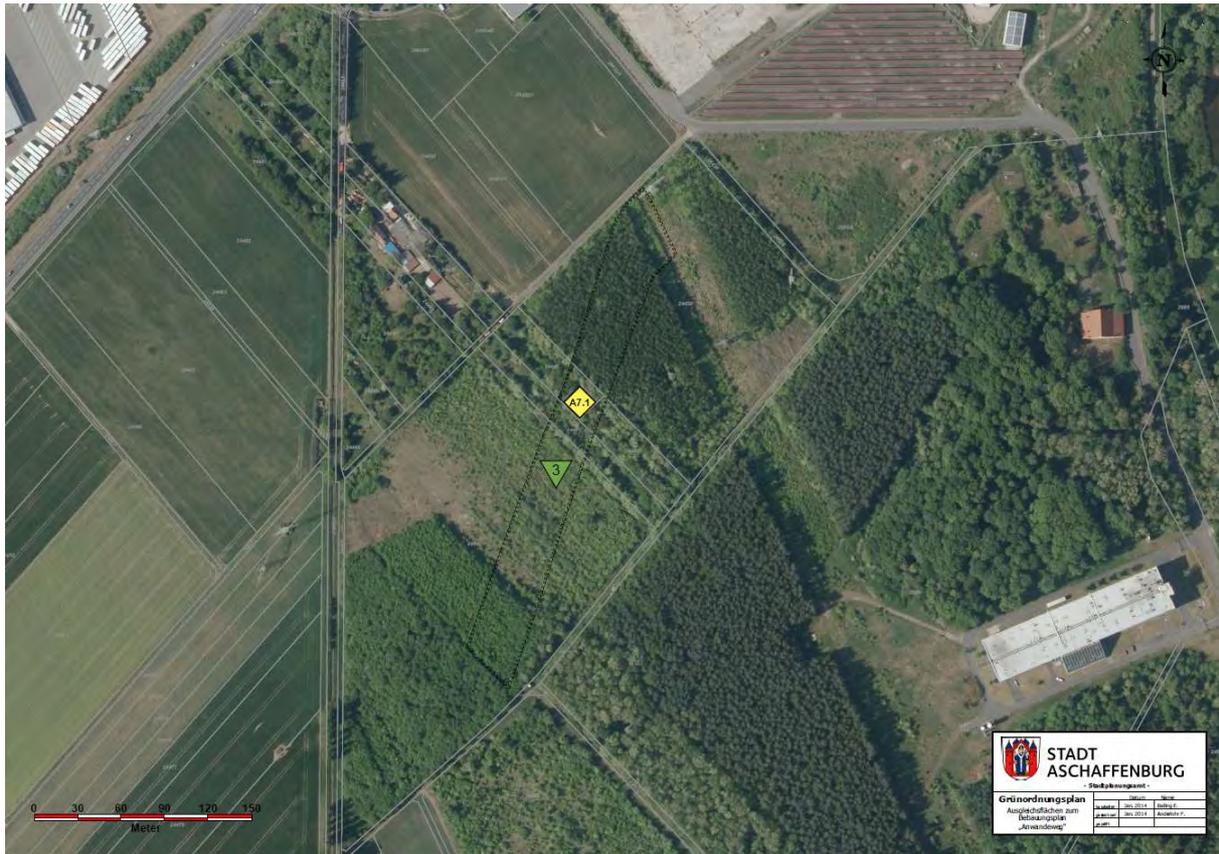
- Ausgleichsflächen „A6“ (Fl.Nrn. 8890, 8890/2, 8912, 8913, 8907 Gemarkung Schweinheim / am Bischberg): Aufhängen von 16 Halbhöhlennistkästen für den Gartenrotschwanz, Anbringen von 6 Wendehals-Nistkästen in geeigneter Weise in bestehenden Baumbeständen, alternativ Ersatz von Naturhöhlen durch tote Bäume, stehendes Totholz oder Baumschnitt aus dem Baugebiet

Abb.: Ausgleichsfläche A6



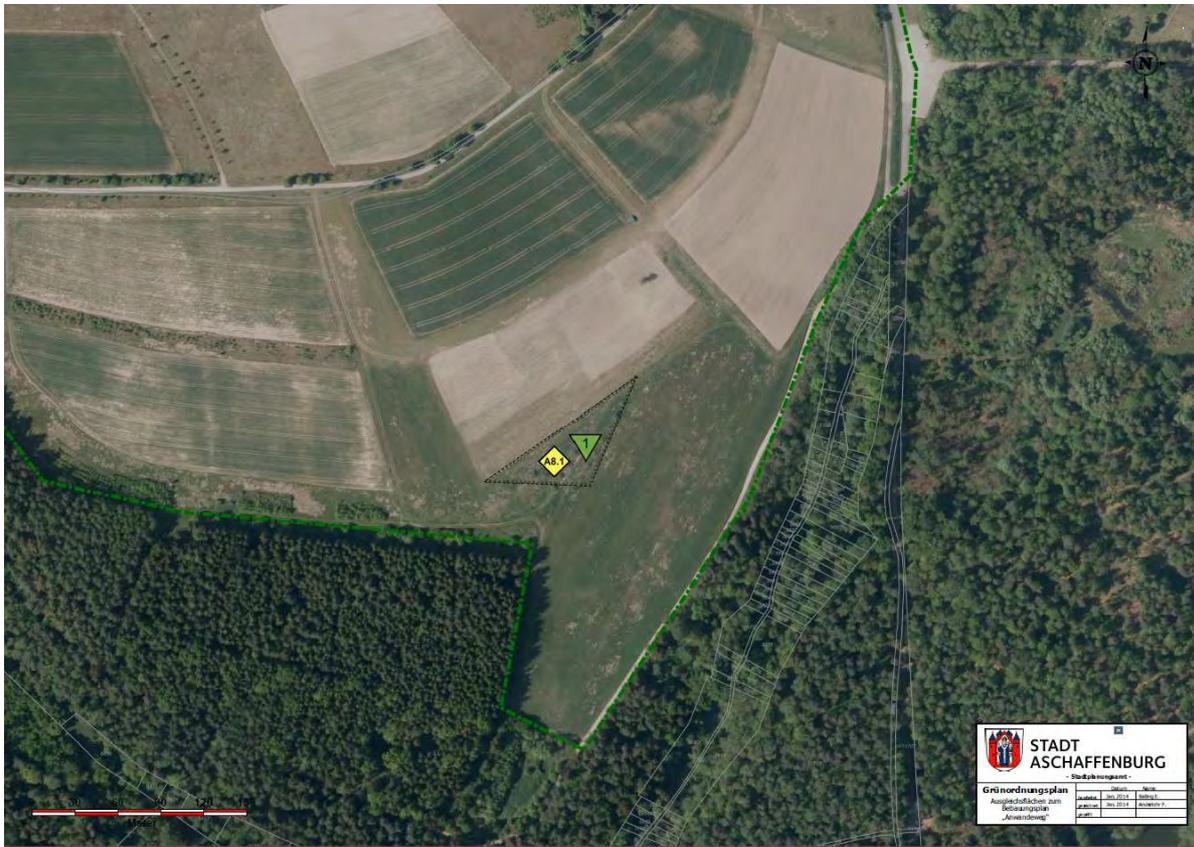
- Ausgleichsflächen „A7“ (Fl.Nrn. 24439, 24440, 24440/I, 24441, 24442 Gemarkung Leider / Am Schanzenbuckel an der Niedernberger Straße und Fl.Nr. 3020 am aufgelassenen Bahndamm nördlich des Nilkheimer GI-Gebietes):
 - Bereich 1: Herstellung eines Ersatzlebensraums zugunsten der Zauneidechse als halboffene Landschaft mosaikartig verteilten Biotoptypen (20-25 % Sträucher, 10-15 % Brachflächen, 20-30 % dichte Ruderalvegetation, 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf überwiegend grabbarem Substrat, 5-10 % Sonnenplätze/Eiablageplätze/Winterquartiere), Herstellung des Ersatzlebensraums mindestens 1 Jahr vor Beginn der Eingriffe durch Baufeldräumung im Bebauungsplangebiet; bis zum Beginn der Flächenherrichtung: Erhaltung der Fläche als vegetationsfreie Schwarzbrache, dann Einzäunung mit eingegrabenem Zaun, Anlage eines Bodenreliefs mit süd- und südwestorientierten Böschungen unterschiedlicher Neigung, Anlage von Kleinstrukturen (Totholzhäufen, Steinhäufen mit Sandkern, Sandlinsen), Ansaat mit artenreichem, autochthonem Magerrasen auf Teilflächen, Ruderalflächen durch Sukzession auf Teilflächen, Entwicklung von verstreut liegenden Gebüschern durch Pflanzung (gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A) oder Sukzession einschließlich Säumen [...]
 - Bereich 2: Optimierung der Habitatbedingungen im Bereich des aufgelassenen, schon von Zauneidechsen besiedelten Bahndammes nördlich des Nilkheimer GI-Gebiets, Entwicklung der Fläche zu mosaikartig verteilten Biotoptypen (20-25 % Sträucher, 10-15 % Brachflächen, 20-30 % dichte Ruderalvegetation, 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf überwiegend grabbarem Substrat, 5-10 % Sonnenplätze/Eiablageplätze/Winterquartiere), Anlage von Kleinstrukturen (Totholzhäufen, Sandlinsen), Durchführung der Maßnahme vor Beginn der Baufeldräumungen [...]

Abb.: Ausgleichsflächen A7



- Ausgleichsfläche „A8“ (Fl.Nr. 11705 Gemarkung Schweinheim / im „Ökokontogebiet Neurod“):
Aufhängen von 9 Halbhöhlennistkästen für den Gartenrotschwanz, Anbringen von 4 Wendehals-Nistkästen in geeigneter Weise in bestehenden Baumbeständen; alternativ: Ersatz von Naturhöhlen durch tote Bäume, stehendes Totholz oder Baumschnitt aus dem Baugebiet

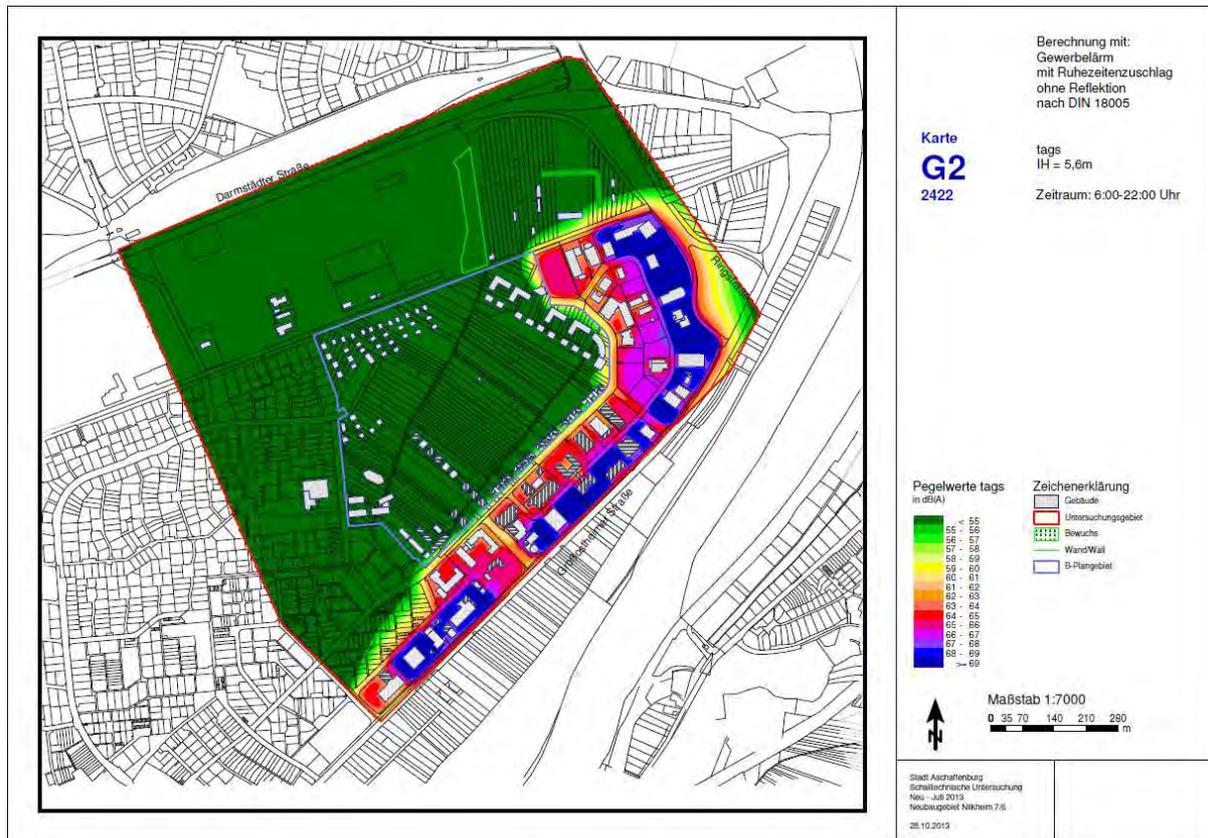
Abb.: Ausgleichsflächen A8



V.1.2.6 Immissionsschutz

Gemäß Schallimmissionsprognose (erstellt vom Stadtplanungsamt, Februar 2014) wurden die zu erwartenden Auswirkungen des Verkehrslärms der umliegenden Straßen, des Gewerbelärms aus benachbarten Gewerbegebieten sowie des Sport- und Freizeitlärms umliegender Sport- und Freizeitanlagen berechnet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es ausschließlich am südlichen Rand des Plangebiets tagsüber zu leichten Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um +1 dB(A) kommt.

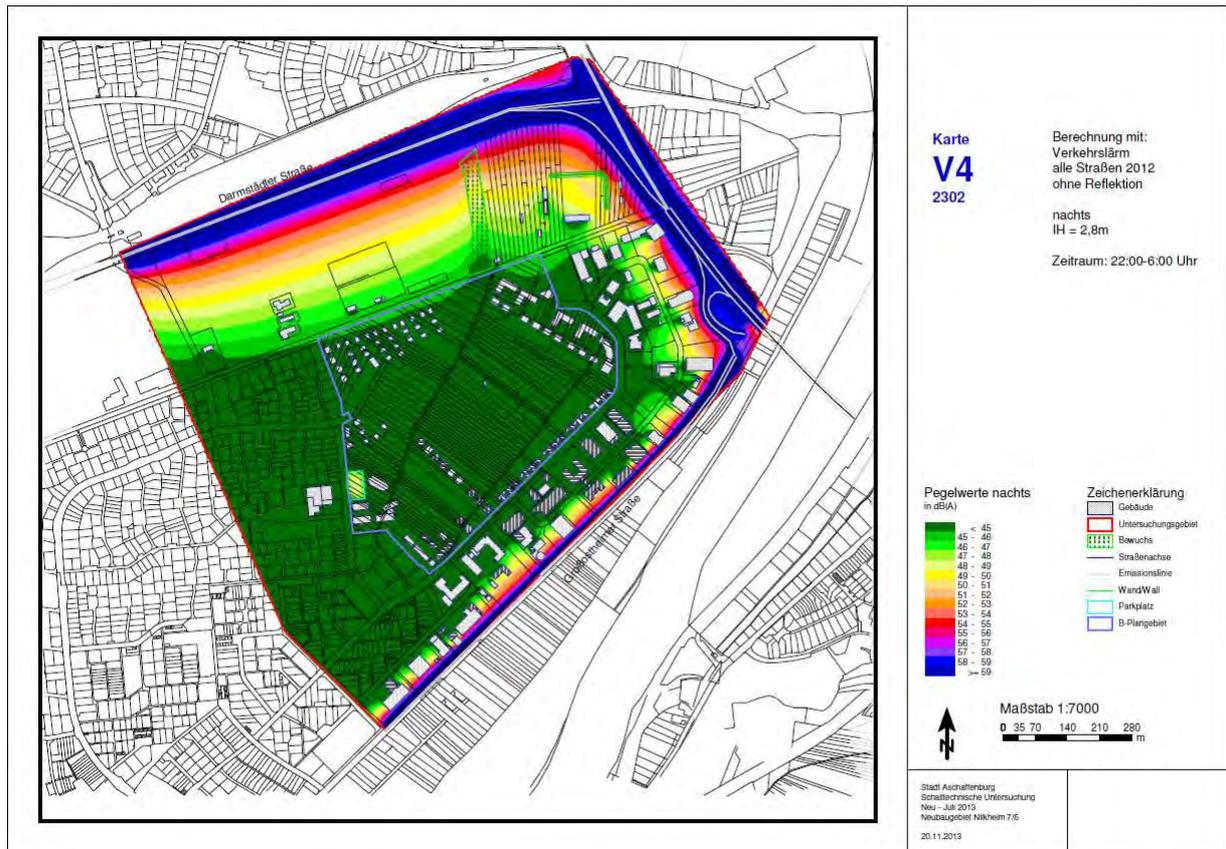
Abb.: Lärmimmissionsprognose: Gewerbe, tags



Zur Lösung dieses Konflikts wurden die entlang des Ahornweg angeordneten Teilbaugelbiete WA 11 durch Ausweitung einer öffentlichen Grünfläche um 8,5 m vom Ahornweg abgerückt und ergänzend mit Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz versehen: So dürfen in einem parallel zur Straßenbegrenzungslinie des Ahornwegs verlaufenden Korridor in einer Tiefe von 12 m alle Fenster von Aufenthaltsräumen nur feststehend und nicht öffenbar erstellt werden. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ohnehin nur geringe Anteile der zukünftigen Wohngebäude in diesen Korridor hineinragen werden und somit unter diese Bestimmung fallen – für die meisten der Wohngebäude im Teilbaugelbiet wird diese Festsetzung daher nicht relevant.

Die Freiräume der betreffenden Grundstücke sind zudem zwingend mit einer Einfriedung in Höhe von 1,80 m bis 2 m zu schützen. Diese Einfriedungen können geschlossene Holzzäune, Mauern verputzt oder in Sichtbeton oder andere Materialien in Kombination mit einer vorgepflanzten standortheimischen Hecke sein und müssen innerhalb einer Hausgruppe eine einheitliche Form und Gestaltung aufweisen. Verbleibende geringfügigste Überschreitungen unter der Schwelle von 1 dB(A) für einzelne Freiräume im Teilbaugelbiet WA 11 und für die Südseite einer „Stadtvilla“ im Teilbaugelbiet WA 5 sind tolerabel.

Abb.: Lärmimmissionsprognose: Verkehr, nachts



Weitere Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissionswerte wurden nicht prognostiziert, weder bezüglich des Verkehrslärms noch bezüglich des Freizeitlärms. Auch der im Freiraum nahe des Zentrums geplante Bolzplatz ist tagsüber und innerhalb der Ruhezeiten immissionsschutzrechtlich unkritisch.

V.1.2.7 Verkehrstechnische Untersuchung

In einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob und wie sich die Erschließung und Aufsiedlung des Plangebiets „Anwandeweg“ auf die Leistungsfähigkeit der Hauptanbindungen an die Großostheimer Straße auswirkt. Ausgangspunkt für die Untersuchung ist die Vorgabe, dass die verkehrliche Anbindung des Gebietes an das klassifizierte Straßennetz im Süden über die beiden lichtsinalgeregelten Einmündungen St 3115 Großostheimer Straße / Aspenweg und St 3115 Großostheimer Straße / Lorbeerweg erfolgen soll und eine Abwicklung über den nördlichen Anschluss an die B 26 (Kleiner Auweg) vermieden werden soll.

Hierfür wurden die für die Siedlungserweiterung zu erwartenden Verkehrsmengen großzügig abgeschätzt und deren verkehrliche Auswirkungen auf die beiden Anschlusspunkte aufgezeigt. Um bezüglich der Leistungsfähigkeitsuntersuchung auf der sicheren Seite zu liegen, wurde von einem Abfluss des gesamten Verkehrs über die beiden untersuchten Knotenpunkte an der St 3115 ausgegangen – also ohne Abzug eines nicht auszuschließenden Teilabflusses über den Kleinen Auweg zur B 26.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die beiden untersuchten Einmündungen an der St 3115 auch den zukünftig zu erwartenden Verkehr leistungsfähig abwickeln können. Erforderlich ist hierfür lediglich eine Anpassung der Signalsteuerung an den Knotenpunkten. In der „Morgenspitze“ wird die bisherige „befriedigende Verkehrsqualität“ (sogenannte Qualitätsstufe C des Verkehrsablaufs - QSV C) trotz der erhöhten Verkehrsmengen unverändert bestehen bleiben, in der „Abendspitze“ verschlechtert sich der Verkehrsablauf von einer befriedigenden auf eine ausreichende Stufe (QSV D). Durch die zusätzlichen ab- und einbiegenden Fahrzeuge werden sich die Freigabezeiten in der Hauptrichtung entlang der St 3115 verkürzen und somit die Wartezeiten erhöhen, allerdings nicht maßgebend.

Nicht ausgeschlossen werden kann aufgrund der kürzeren Fahrwege für den nordwestlichen Wohngebietsabschnitt „Im Grünen Häuschen“ eine zusätzliche Belastung für den nördlichen Anschluss an die B 26 über den „Kleinen Auweg“; hier kann es zu zusätzlichen Belastungen von rund 70 Fahrzeugen in der Spitzenstunde kommen. Dadurch würden die Anschlüsse zur Großostheimer Straße entlastet.

Abb.: Verkehrsbelastung der Knoten im Planfall - Morgenspitze

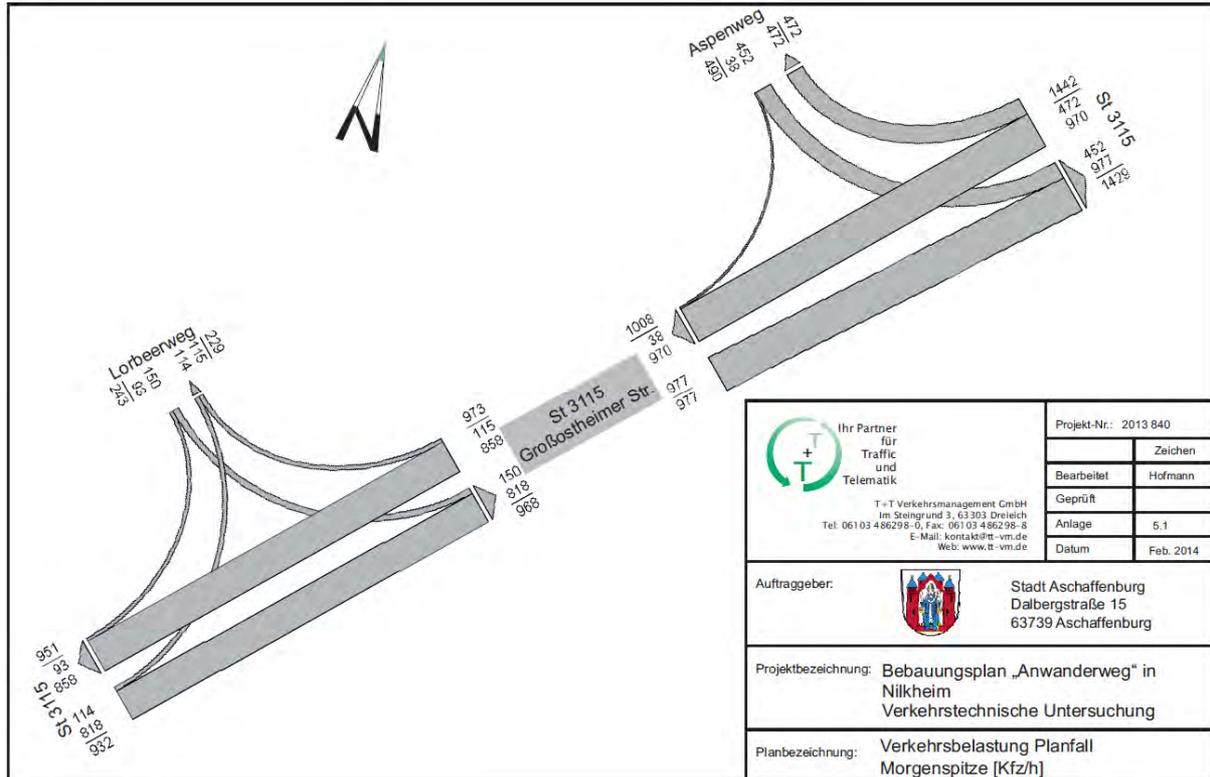
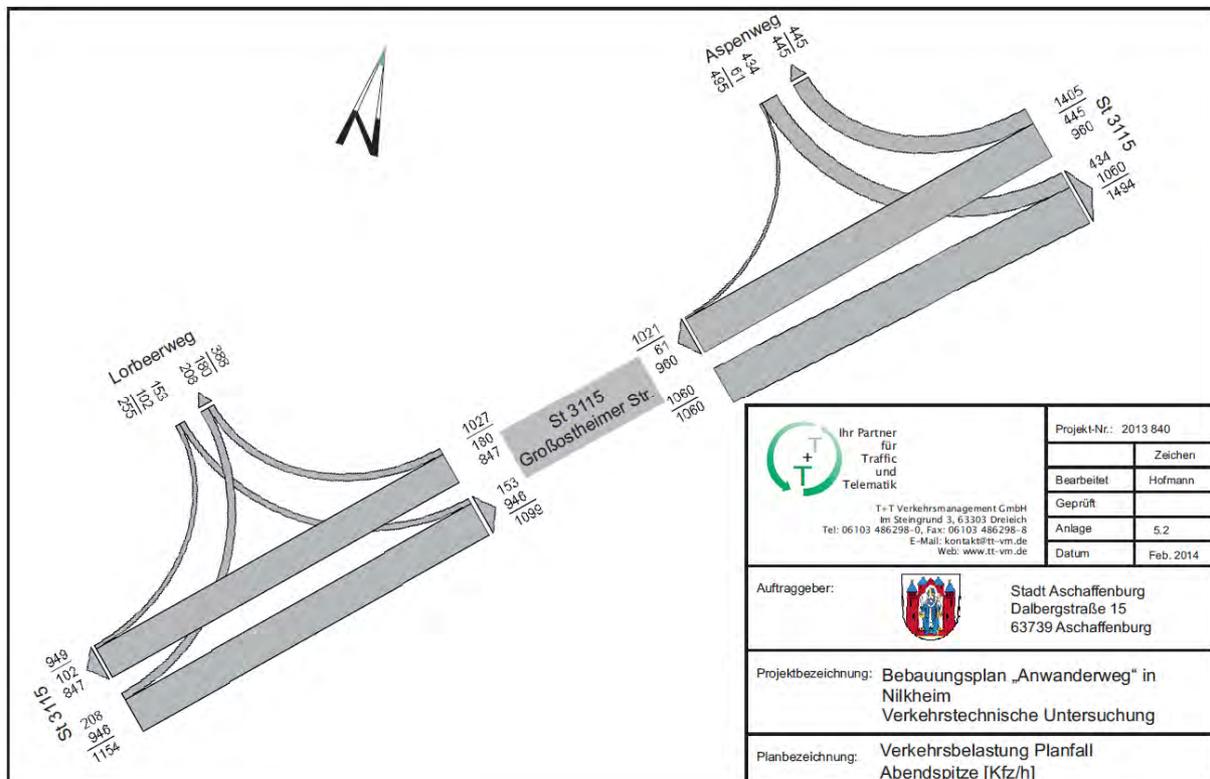


Abb.: Verkehrsbelastung der Knoten im Planfall - Abendspitze



V.1.2.8 Parkraumerhebung Ahornweg

In einer stichprobenhaften Parkraumerhebung wurden Anzahl und Belegung der Kfz-Stellplätze in den unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Straßenabschnitten des Ahornweg und der Martin-Luther-Straße erfasst. Zur Verfügung stehen hier derzeit insgesamt 132 Stellplätze, die überwiegend beidseitig der benannten Straßenabschnitte in Park- / Grünstreifen als Längsparker eingeordnet sind.

Bei der ersten Untersuchung tagsüber am Dienstag, den 11.02.2014 zwischen 11.00 und 12.00 Uhr waren 114 Stellplätze belegt, zusätzlich parkten 19 Fahrzeuge nicht ordnungsgemäß (also z. B. wild „auf der Wiese“ jenseits der offiziellen Parkstände). Frei waren 18 noch Parkplätze. Rechnet man die „Falschparker“ mit ein, ist der entlang der Straßen verfügbare Parkraum tagsüber während der Betriebszeiten der ansässigen Unternehmen ausgeschöpft, was natürlich auch damit zusammen hängt, dass viele Betriebsangehörige ihr Fahrzeug im öffentlichen Raum statt auf den Betriebsgrundstücken abstellen.

Bei einer zweiten Untersuchung abends am Dienstag, den 11.03.2014 zwischen 18.00 und 18.30 Uhr waren lediglich 36 Stellplätze belegt, weitere 6 Fahrzeuge parkten nicht ordnungsgemäß. 96 Parkplätze waren frei.

Die Ergebnisse der Parkraumerhebung zeigen, dass die zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkplätze derzeit vornehmlich von Fahrzeugen der auf der Südseite des Ahornwegs angesiedelten Gewerbebetriebe (Betriebsfahrzeuge und private Kfz von Beschäftigten) belegt werden. Abends sind über 70% der öffentlichen Stellplätze frei. Dies gilt sicher auch für das Wochenende außerhalb der Betriebszeiten. Folglich sind zu den Zeiten, zu denen die Wohnbevölkerung oder Besucher öffentliche Stellplätze am stärksten nachfragen – nämlich über Nacht und am Wochenende -, auch viele Stellplätze verfügbar.

Innerhalb des Neubaugebiets „Anwandeweg“ können auf gesondert ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen (ca. 50 Stp.) sowie in Park- / Grünstreifen im Straßenraum (ca. 200 Stp.) voraussichtlich rund 250 öffentliche Kfz-Stellplätze neu angeboten werden. In diese Summe ist der geplante größere öffentliche Stellplatz an der Martin-Luther-Straße nicht eingerechnet, da er zumindest teilweise die auf der anderen Straßenseite durch eine Vergrößerung des Marktes entfallenden Stellplätze kompensieren muss. Der private Stellplatzbedarf ist nach Maßgabe der städtischen Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken zu erfüllen.

Entlang des Ahornwegs bleibt das öffentliche Stellplatzangebot insgesamt in etwa gleich: Zwar fallen aufgrund der Anbindung der für das Gebiet „Mittlere Anwande“ notwendigen Erschließungsstraßen einige Stellplätze zwangsläufig weg, allerdings werden gemäß Bebauungsplanentwurf im Abschnitt zwischen der neuen Verbindungsspanne und dem Hibiskusweg (gegenüber der Polizei) 16 Senkrechtplätze an Stelle von aktuell fünf Längstellplätzen eingeordnet – hier herrscht derzeit augenscheinlich der größte Parkdruck, was an der größten Zahl von Falschparkern in diesem Bereich ablesbar ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Angebot an öffentlich verfügbaren Stellplätzen im und am Rand des Plangebiets zukünftig völlig ausreichend. Dies gilt erst recht unter dem Aspekt, dass eine Begünstigung des nicht motorisierten Verkehrs innerhalb des Plangebiets ausdrückliches städtebauliches Ziel ist.

V.2 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

V.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung verschiedener Baugebiete geregelt: Überwiegend handelt es sich um „Allgemeine Wohngebiete“, in Teilbereichen sind Mischgebiete sowie eine Sonderbaufläche vorgesehen. Dazu kommen drei Gemeinbedarfsflächen.

V.2.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Beim größten Teil der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete. Dabei werden die im „Allgemeinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ (§ 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO), „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (§ 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO), „Anlagen für Verwaltungen“ (§ 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO), „Gartenbaubetriebe“ (§ 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO) und „Tankstellen“ (§ 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO) ausgeschlossen. Damit wird gewährleistet, dass gemäß der Planungsziele die Wohnnutzung die dominierende Nutzungsart darstellt.

V.2.1.2 Mischgebiete

Am westlichen sowie am östlichen Rand des Plangebiets, also an der Erweiterung des Stadtteilzentrums sowie im Teilbaugebiet „Büschelschesäcker“, werden Mischgebiete festgesetzt. Neben einer Wohnnutzung in den Obergeschossen ist es hier ausdrückliches Ziel, zumindest in den Erdgeschosszonen Einzelhandel, Dienstleistung, Büros oder auch gewerbliche Nutzungen zuzulassen, sofern letztere das Wohnen nicht wesentlich stören und in ihrer Ausprägung mit den baulichen Rahmenbedingungen harmonieren (also z.B. ein kleinerer Handwerksbetrieb). Im Quartier „Büschelschesäcker“ fungiert das Mischgebiet zudem als „Puffer“ zwischen den östlich angrenzenden Gewerbegebieten und den empfindlicheren Wohngebieten im Plangebiet.

Nicht zugelassen werden in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr.8 + § 6 Abs.3 BauNVO). Diese Nutzungsarten lassen sich sowohl mit der beabsichtigten dominierenden Wohnnutzung als auch mit der städtebaulichen Struktur des Plangebiets nicht vereinbaren – beispielsweise wäre die Einrichtung einer Tankstelle oder eines Gartenbaubetriebs unmittelbar an der Erweiterung des Stadtteilzentrums funktional und städtebaulich völlig inakzeptabel.

Wohnungen werden in den Mischgebieten nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Damit wird zum Einen sicher gestellt, dass die beabsichtigte funktionelle Unterlagerung und Nutzungsmischung tatsächlich eintritt, zum Anderen ist dies im Quartier „Büschelschesäcker“ die Reaktion auf den potentiellen Störgrad der in der Nähe befindlichen Gewerbebetriebe. Hier können Wohnungen im Erdgeschoss ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn sie höchstens 50% der Grundfläche des Gebäudes überdecken und im MI 1 auf der dem Platz und im MI 2 auf der dem Ahornweg abgewandten Gebäudeseite liegen – also quasi auf der Rückseite der Gebäude.

V.2.1.3 Sonderbaufläche

Der von der Festsetzung als „Sondergebiet“ betroffene Bereich des Plangebiets ist keine Neuausweisung im Bebauungsplan 07/06 „Anwandeweg“, sondern findet sich bereits im seit 28.02.1986 rechtskräftigen Bebauungsplan 08/06 für das „Gebiet zwischen Kleiner Schönbuschallee, östlicher Grenze, Rüterweg, Fichtenweg, Ulmenweg, Zypressenweg und Hafenbahn“. Dort ist der größte Teil der um den „Geschwister-Scholl-Platz“ gruppierten Bebauung als „Sondergebiet Stadtteilzentrum Nilkheim“ nach § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Folgende Vorgabe für das Stadtteilzentrum als Sondergebiet ist bereits in diesem Bebauungsplan 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“*

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 07/06 „Anwandeweg“ wird nun der östliche Rand des Sondergebiets überplant. Diese Überplanung orientiert sich an den Grundzügen der bisher geltenden Festsetzungen.

Die textliche Festsetzung für das Sondergebiet lautet im Bebauungsplan „Anwandeweg“ nun wie folgt:

„Im Sondergebiet sind nur zulässig der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 1500qm, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und ab dem I. OG Wohnungen.“

Im Vergleich zur bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 08/06 wurden zeichnerisch und textlich also folgende Änderungen vorgenommen:

Die überbaubare Fläche für das Sondergebiet wird um ca. 1400qm erweitert und überdeckt Teile des (bisherigen) Parkplatzes. Dafür entfällt ein Baufenster eines unmittelbar südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) in einer Größe von ca. 570qm.

Verzichtet wird zudem auf die im „alten“ Bebauungsplan 08/06 enthaltene Einzelhandelsbeschränkung auf max. 1000qm Geschossfläche für den im Plangebiet des „neuen“ Bebauungsplans „Anwandeweg“ befindlichen SO-Teilabschnitt.

Grund für diese Änderungen ist das städtebaulich vorrangige Ziel, im Stadtteilzentrum die Erweiterung des am betreffenden Standort angesiedelten Discounters zum Vollsortimenter (und damit auch die Überschreitung der raumordnerisch bedeutsamen Schwelle zur Großflächigkeit) planungsrechtlich zu ermöglichen. Da sich dieser Standort in städtebaulich vollständig integrierter Lage befindet und aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere der Baugrenzen, eine Vergrößerung der für Einzelhandel nutzbaren Fläche theoretisch auf max. 2.600qm Bruttogeschossfläche möglich wäre, ist mit keinerlei negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu rechnen – im Gegenteil soll diese mit der Erweiterungsmöglichkeit zum Vollsortimenter im Zentrum des Stadtteils gerade gestärkt werden.

Aus dem Flächennutzungsplan ist die Sondergebietsfestsetzung unabhängig von der Frage einer Großflächigkeit des Einzelhandels entwickelt.

Die Landesplanungsbehörde hat bestätigt, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel der Nahversorgung am vorgesehenen Standort vollumfänglich den Zielen des LEP entspricht, weil er von Wohnbebauung umgeben, sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und somit städtebaulich integriert ist und weil die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich der Stadt Aschaffenburg sehr deutlich unter der landesplanerisch verträglichen Abschöpfungsquote bleibt.

Im Übrigen wird auch im Endbericht des „Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg“ (BBE Handelsberatung GmbH; Auftraggeber: Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg) vom Januar 2014 der Nahversorgungsstandort am Stadtteilzentrum Geschwister-Scholl-Platz als „zentraler Versorgungsbereich“ benannt. Das Regionale Einzelhandelskonzept betont nachdrücklich die Zielsetzung einer Ansiedlung bzw. Stärkung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an funktional und städtebaulich integrierten Standorten, die der wohnungsnahen Versorgung, auch der weniger mobilen Bevölkerung, dienen.

Diesen Erfordernissen trägt die SO-Ausweisung im Bebauungsplanentwurf Rechnung. Stadtplanerisch hat die Sicherstellung der Nahversorgung für Nilkheim durch eine Ausweitung und Stärkung des Standorts am Geschwister-Scholl-Platz Vorrang gegenüber anderen Ansiedlungen oder Erweiterungen in peripherer Lage (z.B. im Gewerbegebiet).

V.2.1.4 Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet werden drei Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen, und zwar eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und zwei Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für Kinder“.

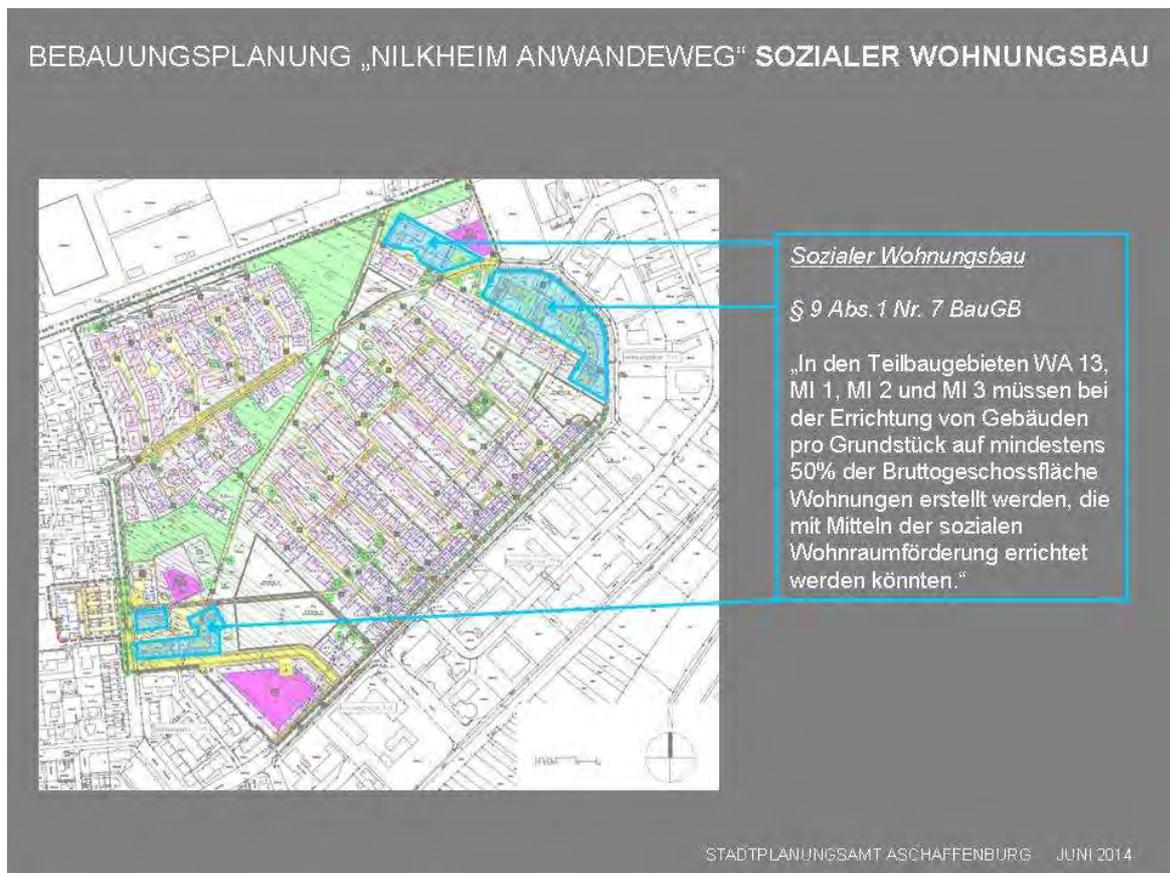
Das große Baugebiet mit Raum für ca. 1800 Einwohner induziert in Abhängigkeit von der Zeitdauer der Besiedlung die Notwendigkeit der Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Der Standort für eine neue (Grund-)Schule wird möglicherweise nicht benötigt, soll aber zunächst planungsrechtlich gesichert und vorgehalten werden, damit er bei Bedarf zur Verfügung steht. Dass für das Neubaugebiet (zumindest) ein neuer Kindergarten benötigt wird, kann als sicher angesehen werden. Die Fläche für den zweiten Kindergarten im Quartier „Büschelsäcker“ wird vergleichbar dem Schulstandort planungsrechtlich gesichert.

V.2.1.5 Sozialer Wohnungsbau

In Aschaffenburg besteht ein Bedarf an Wohnungen, die den Standards des sozialen Wohnungsbaus entsprechen, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten und einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan für die Gebiete, die für Geschosswohnungsbau in Block- oder Riegelbauweise vorgesehen sind, Festsetzungen getroffen, dass bei der Errichtung von Gebäuden pro Grundstück auf mindestens 50% der Bruttogeschossfläche Wohnungen erstellt werden müssen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. Zutreffend ist dies also für die Teilbaugebiete MI 1 (Bebauung an der Erweiterung des Stadtteilzentrums) sowie MI 2, MI 3 und WA 13 (Baufelder im Quartier „Büschelsacker“).

Bei der Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes müssten also rechnerisch mindestens zwei Etagen mit Wohnungen nach den Standards des Sozialen Wohnungsbaus konzipiert werden.

Abb.: Festsetzung zum Sozialen Wohnungsbau



V.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen für die einzelnen Teilbaugebiete bewegen sich zwischen 0,35 (niedrigster Wert, z.B. flächendeckend im Quartier „Im Grünen Häuschen“ - WA 1 bis 4 – und in allen Allgemeinen Wohngebieten, in denen die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist) und 0,7 (höchster Wert im Teilbaugebiet WA 11, in dem Hausgruppen, z.B. als „Gartenhofhaus“ oder Bungalowtyp, in verdichteter Bauweise auf relativ kleinem Grundstück geplant sind).

Nicht in die überbaute Grundflächen eingerechnet werden müssen Tiefgaragen und Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche, die mit einer mindestens 50 cm starken Schicht von bepflanzttem Bodensubstrat überdeckt und intensiv begrünt sind. Diese Regelung trägt insbesondere im Geschosswohnungsbau dazu bei, den ruhenden Verkehr vorzugsweise unterirdisch unterzubringen; Tiefgaragen, die sich vollständig unter der Geländeoberfläche befinden und zudem eine intensive Begrünung im Sinne eines Hausgartens aufweisen, befördern die städtebauliche Qualität des Gebiets.

Die Geschossflächenzahlen sind mit Werten zwischen 0,7 (lockere Bebauung) und 2,0 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden nur für die geplanten Mischgebiete überschritten – im MI 2 wird eine GFZ von 1,4 festgesetzt, im MI 3 eine GFZ von 2,0. Dies hängt damit zusammen, dass an den betreffenden Stellen aus städtebaulichen Gründen eine kompakte und verdichtete, bis fünfgeschossige Blockbebauung entstehen soll, die dem Neubaugebiet als östliche Abgrenzung und als Puffer zu den angrenzenden Gewerbegebieten einen markanten „Rücken“ verleiht. Im Teilbaugebiet MI 3 ist zudem als städtebauliche Dominante eine bis zu sechsgeschossige Kopfbebauung möglich, die aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche zwangsläufig zu einer erhöhten GFZ führt.

Ähnlich ist die Situation im Teilbaugebiet MI 1 an der Erweiterung des Stadtteilzentrums: Hier wird keine GFZ festgesetzt – Die geplanten Baukörper gruppieren sich um die öffentliche Platzanlage und verfügen daher über relativ kleine Grundstücksflächen. Bei Ausschöpfung der zulässigen Geschossigkeit (bis VI) ergeben sich auch hier zwangsläufig relativ hohe Geschossflächenzahlen, die über der Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete liegen werden. Aufgrund der öffentlichen Platzanlage und den östlich angrenzenden ausgedehnten Freiflächen besteht keinerlei Gefahr, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden (§ 17 Abs.2 BauNVO).

Auch bei den Geschossflächenzahlen gibt es für einige Teilbaugebiete ergänzende Regelungen, die zum Teil als „Ausnahme“ im Sinne des § 31 Abs.1 BauGB festgesetzt sind:

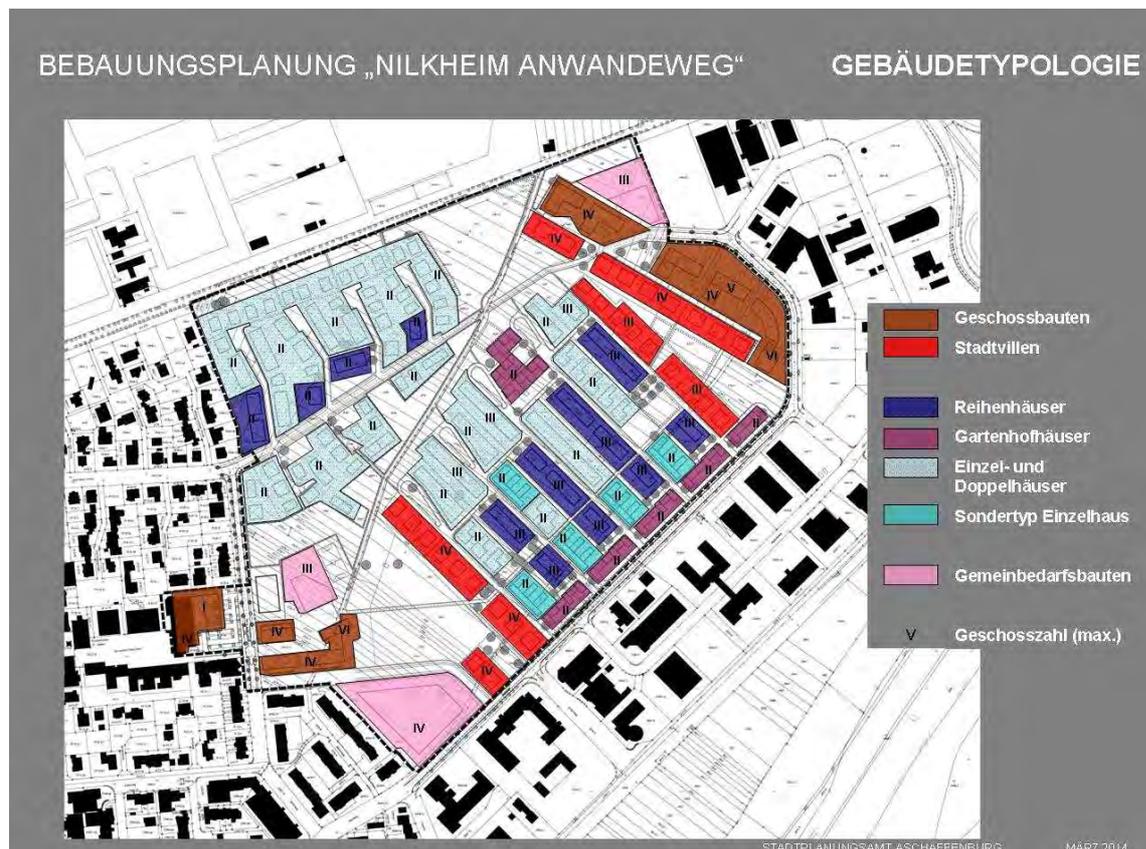
Für die Teilbaugebiete WA 5 und MI 2 ist ein „Tiefgaragenbonus“ gemäß § 21a Bas.5 BauNVO vorgesehen. Hier kann ausnahmsweise die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden, die unter der Geländeoberfläche (in Tiefgaragen) hergestellt werden. Hierbei ist für jeden notwendigen Stellplatz einschließlich seines erforderlichen Fahrgassenanteils pauschal eine Fläche von 25 m² in Ansatz zu bringen.

In den Teilbaugebieten WA 10 mit Reihenhausbauung bleiben die Flächen der in Vollgeschossen des Hauptbaukörpers untergebrachten Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Der erhöhte bauliche Aufwand für eine Garage im Haus rechtfertigt die Ausklammerung bei der Geschossflächenberechnung, insbesondere weil dies die städtebaulich gewünschte Form der Parkierung in den Reihenhausbaugebieten ist.

Darüber hinaus kann in den Teilbaugebieten WA 10 für die Geschossfläche ausnahmsweise eine erhöhte GFZ von 1,0 (an Stelle von 0,8) zugelassen werden, sofern der Hauptbaukörper voll unterkellert wird. Begründet ist dies aus der Erfahrung, dass z.B. von Bauträgern günstig erstellte Reihenhäuser ohne Keller dazu führen, dass unabhängig von der Zulässigkeit verstärkt eine Vielzahl unterschiedlichster Nebenanlagen und Kellerersatzräumen auf den Frei- und Gartenflächen der ohnehin kleinen Reihenhausbauung errichtet werden. Dies ist sowohl der Wohnqualität als auch der städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualität der Siedlung abträglich und soll im Neubaugebiet „Anwandeweg“ verhindert werden.

Die Zahl der Vollgeschosse variiert in Abhängigkeit vom Baugebietstyp und der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie sehr stark. Das Maximum im Plangebiet liegt bei VI Vollgeschossen (zwei Kopf- bzw. Solitärbauten im MI 1 und im MI 3).

Abb.: Gebäudetypologie und Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse



Flankierend zur Zahl der Vollgeschosse werden im Bebauungsplan die maximal zulässigen Bauhöhen festgesetzt. Bei Teilbaugebieten mit der Möglichkeit der Errichtung geneigter Dächer wird sowohl eine maximale Wand- bzw. Trauf- als auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt, bei Teilbaugebieten mit flachen Dächern eine maximale Oberkante. „Traufhöhe“ ist hierbei definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung ist jeweils Normal Null.

Die Höhenfestsetzungen gehen von einer Höhe je zulässigem Geschoss von 3m aus und ermöglichen somit normale Raumhöhen plus etwas Spielraum für den Gebäudesockel (Keller oder Tiefgarage, Eingangsstufe) und einen Dremmel oder eine Attika. Aufgrund der teils reduzierten Abstandsflächen ist es gerade auch unter dem Gesichtspunkt der Solarisierung wichtig, dass einzelne Baukörper in ihrer Höhenentwicklung nicht über ein vernünftiges Maß hinausschießen. Sollten beispielsweise im Geschosswohnungsbau von Bauherrenseite exklusive Wohnungen mit sehr hohen Räumen gewünscht sein, dann geht dies eben nur durch Reduzierung der Geschosshöhe (Beispiel: viergeschossiges Gebäude mit „normaler“ Geschosshöhe von 2,8m, Sockel 30cm und Attika 50cm = 12m; dreigeschossiges Gebäude mit „exklusiver“ Geschosshöhe 3,7m, Sockel 30cm und Attika 50cm = 11,9m).

V.2.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den Teilbaugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7, WA 8, WA 10 und WA 11, in denen eine niedergeschossige, mäßig verdichtete Bebauung oder aber eine Bebauung mit Hausgruppen auf kleineren Grundstücken vorgesehen ist, wird festgesetzt, dass je Grundstück bzw. je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Auch unter Berücksichtigung eines erforderlichen Stellplatznachweises lässt sich auf den betreffenden Flächen nur eine begrenzte Zahl von Wohnungen gebietsverträglich realisieren.

V.2.4 Mindestbreite von Grundstücken

Für die Teilbaugebiete WA 10, die der Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise dienen, wird eine Mindestgrundstücksbreite von 6m festgesetzt. Erfahrungsgemäß führen geringe Achsbreiten von weniger als 6m bei Reihenmittelhäusern zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Unterbringung funktional notwendiger Anlagen wie Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllplatz, Hauszuwegung, Podest, Einfriedung Klingel- und Briefkastenanlage etc. Häufig reicht der im Vorgarten vorhandene Platz für all diese Nutzungsansprüche kaum aus – Ergebnis ist meist der zwangsläufige Verzicht auf Grünflächen im Vor-„Garten“ und ein damit einhergehender Verlust an städtebaulicher Qualität. Um dies zu verhindern und zu gewährleisten, dass auch im Vorgarten noch Raum für Begrünung verbleibt, wurde die Mindestgrundstücksbreite von mindestens 6m festgesetzt (vgl. hierzu auch *Abb. Gebäude, Freiflächen und Parken in den Teilbaugebieten WA 8, WA 10 und WA 11* auf Seite 44). Bei Reihenhausgruppen ohne reale Grundstücksteilung gilt dieser Wert entsprechend für die einzelnen Haussegmente einer Reihenhausgruppe.

V.2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen sind vornehmlich durch Baugrenzen bestimmt.

Baulinien werden im Plangebiet ausschließlich in den Teilbaugebieten SO, MI 1 und WA 7 angewendet, weil hier aus städtebaulichen Gründen der Raumbildung Baufluchten zwingend einzuhalten sind, z.B. als „Platzkante“ zur Begrenzung des Geschwister-Scholl-Platzes (SO) und seiner Erweiterung (MI 1). Im Teilbaugebiet WA 7 reagiert die Baulinienfestsetzung auf die große Variabilität des verwendeten Doppelhaustyps und verhindert ein städtebaulich unerwünschtes starkes Abrücken von der Erschließungsstraße.

Die Baugrenzen sind jeweils als vordere, seitliche und hintere Baugrenze festgesetzt und bilden somit Baufenster aus, die eine vom Gebäudetyp und auch von der Örtlichkeit abhängige und unterschiedliche Breite und Bautiefe aufweisen. „Sondertypen“ des niedergeschossigen Wohnungsbaus, z.B. in den Teilbaugebieten WA 7, WA 8 und WA 11, sowie die Baufenster für „Stadt villen“ in den Teilbaugebieten WA 5 und WA 12 umgrenzen quasi den jeweils zulässigen Einzelbaukörper, andere Baufenster für Teilbaugebiete mit großer Variabilität, z.B. Einzel- oder Doppelhäuser im WA 6, laufen durch und lassen folglich auch bezüglich der Grundstückszuschnitte und –breiten großen Spielraum.

Die Baufenster sind so bemessen, dass in der Regel die zulässige Grundflächenzahl (ggf. unter Berücksichtigung von Nebenanlagen) oder die zulässige Geschossflächenzahl erreicht werden kann:

- Beispiel „GRZ“ aus dem WA 3: Grundstücksgröße = 12m x 26m = 312qm; Baufenster = 8m x 15m = 120qm; GRZ 0,35 = 109,2qm – also: GRZ ist erreichbar
- Beispiel „GFZ“ aus dem WA 5: Grundstücksgröße = 30m x 23,5m = 705qm; max. mögliche Geschossfläche: Baufenster = 16,5m x 13,5m = 222,75qm x IV Vollgeschosse = 891qm; GFZ 1,2 = 846qm – also: GFZ ist erreichbar

V.2.6 Bauweise und abweichende Tiefen von Abstandsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten setzt der Bebauungsplan überwiegend „offene Bauweise“ vor, wahlweise für Einzel- und Doppelhäuser und auch für Reihenhaushgruppen, die allerdings eine Gesamtgebäuelänge von max. 50m erreichen dürfen.

In den Teilbaugebieten WA 8 und WA 11 wird aufgrund der vorgesehenen „Sondertypen“ eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt:

Im Teilbaugebiet WA 8 bedeutet abweichende Bauweise, dass die jeweiligen Hauptbaukörper im der Erschließungsstraße zugewandten vorderen Baufenster an bis zu zwei Seiten an die Grenze eines benachbarten Baugrundstücks angebaut werden dürfen. Im Teilbaugebiet WA 11 bedeutet abweichende Bauweise, dass die jeweiligen Hauptbaukörper an mindestens einer Seite an die Grenze eines benachbarten Baugrundstücks angebaut werden müssen.

Für die Mischgebiete, das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsflächen ist keine Bauweise festgesetzt. Hier bestimmen die Baufenster die maximale Ausdehnung der Baukörper, egal ob in offener oder geschlossener Bauweise.

Erhebliche Bedeutung für einige Teilbaugebiete haben Festsetzungen für vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.

Für die Teilbaugebiete MI 1, MI 2, MI 3, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8, WA 11 und WA 12 sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5 und 6 der Bayerischen Bauordnung nicht anzuwenden, sofern die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie die festgesetzten Obergrenzen für Trauf- und Firshöhen und die Oberkante von Gebäuden nicht überschritten werden und eine Abstandsfläche von mindestens 3m eingehalten wird.

Das heißt, dass z.B. im Teilbaugebiet WA 5 zwischen zwei je 12m hohen Stadtvillen durch die Baugrenzen ein Mindestabstand von 10m gesichert ist. Bei Anwendung der derzeit geltenden Abstandsflächenvorschriften müsste hingegen – je nach Anwendbarkeit des sogenannten „Schmalseitenprivilegs“ – ein Mindestabstand von 12m, maximal von 24m eingehalten werden. Bedingung für die verringerten Abstandsflächen ist aber stets die Einhaltung der festgesetzten überbaubaren Flächen und der maximal zulässigen baulichen Höhen. Soll hiervon im Einzelfall durch Befreiung vom Bebauungsplan abgewichen werden, so muss die „normale“ Abstandsfläche nach geltendem Bauordnungsrecht eingehalten werden.

Aus städtebaulichen Gründen des flächensparenden Bauens ist die Regelung zur Reduzierung von Abstandsflächen ein wichtiges Element im Baugebiet „Anwandeweg“. Mindestanforderungen an Belichtung und Belüftung sind in den betreffenden Fällen erfüllt.

Für die Teilbaugebiete SO, WA 1, WA 6, WA 9 und WA 10 sowie für Gemeinbedarfsflächen hingegen wird die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angeordnet. Hier liegen keine städtebaulichen Gründe für eine Reduzierung der Abstandsflächen vor.

V.2.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den Baugebieten WA und MI – also im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des SO und der Gemeinbedarfsflächen – sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur außerhalb der Fläche (Vorgarten) zulässig, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen vorderen Baugrenze bzw. Baulinie sowie deren seitlicher Verlängerung befindet. Dies gilt nicht für Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind oder die der Ver- und Entsorgung dienen.

Oberirdisch sichtbare Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind in den Baugebieten WA 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der eigens für den ruhenden Verkehr ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene, oberirdische Kfz-Stellplätze können außerhalb dieser Flächen zudem auf den jeweiligen Zufahrten zu hinterliegenden Garagen oder Stellplätzen angeordnet werden (vgl. hierzu auch *Abb. Gebäude, Freiflächen und Parken in den Teilbaugebieten WA 8, WA 10 und WA 11* auf Seite 44).

Für die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 gilt, dass oberirdisch sichtbare Kfz-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der gesondert für diesen Zweck umgrenzten Flächen in Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig sind. Aufgrund der Heterogenität des Baugebiets gibt es noch einige Sonderregelungen für Teilbaugebiete.

Zu nennen ist hier insbesondere das Teilbaugebiet WA 3, das als autoarme bzw. autofreie Siedlungseinheit geplant ist: Im Baugebiet WA 3 ist das Parken ausschließlich auf den gesondert für diesen Zweck umgrenzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen zulässig. Das Parken auf den Wohnbaugrundstücken selbst ist ausgeschlossen. Damit wird erreicht, dass sowohl die Baugrundstücke als auch der öffentliche Verkehrsraum von ruhendem Verkehr und den damit verbundenen Störungen frei gehalten wird. Zur Andienung kann an die Grundstücke heran gefahren werden, das Parken der Fahrzeuge muss aber in den Gemeinschaftsanlagen (max. zwei Stellplätze je Wohneinheit, auch bei mehr als 150qm Wohnfläche) am Quartiersrand erfolgen.

Auch für die Reihenhausgruppen im Teilbaugebiet WA 10 gibt es aufgrund der Knappheit der verfügbaren Flächen eine Sonderregelung: So können hier ausnahmsweise für jeweils maximal ein Mittelhaus je Hausgruppe ein offener Stellplatz auch ohne hinterliegende Garagen oder Stellplätze zugelassen werden. Dies ermöglicht einem zukünftigen Bauherrn die Errichtung eines Reihennittelhauses einer Reihenhausgruppe auch ohne eigene innenliegende Garage. Zufahrten bzw. Stellplätze dürfen bei allen Reihennittelhäusern eine Breite von maximal 3m haben, damit nicht der komplette „Vorgarten“ befestigt und zu Stellplatzzwecken genutzt wird.

In allen Fällen mit erhöhtem Stellplatzbedarf, für den die oberirdisch ausgewiesenen Flächen nicht ausreichen - als insbesondere bei Geschosswohnungsbau z.B. in den Teilbaugebieten WA 5, WA 12, WA 13 und MI 1 - müssen Stellplätze unterirdisch (in Tiefgaragen) untergebracht werden. Um einen gewissen Spielraum beispielsweise für eine oberirdische Bereitstellung von Behindertenstellplätzen zu eröffnen, dürfen in den Teilbaugebieten WA 5 und WA 12 je Grundstück bis zu drei oberirdische Stellplätze errichtet werden.

V.2.8 Verkehrsflächen und -erschließung

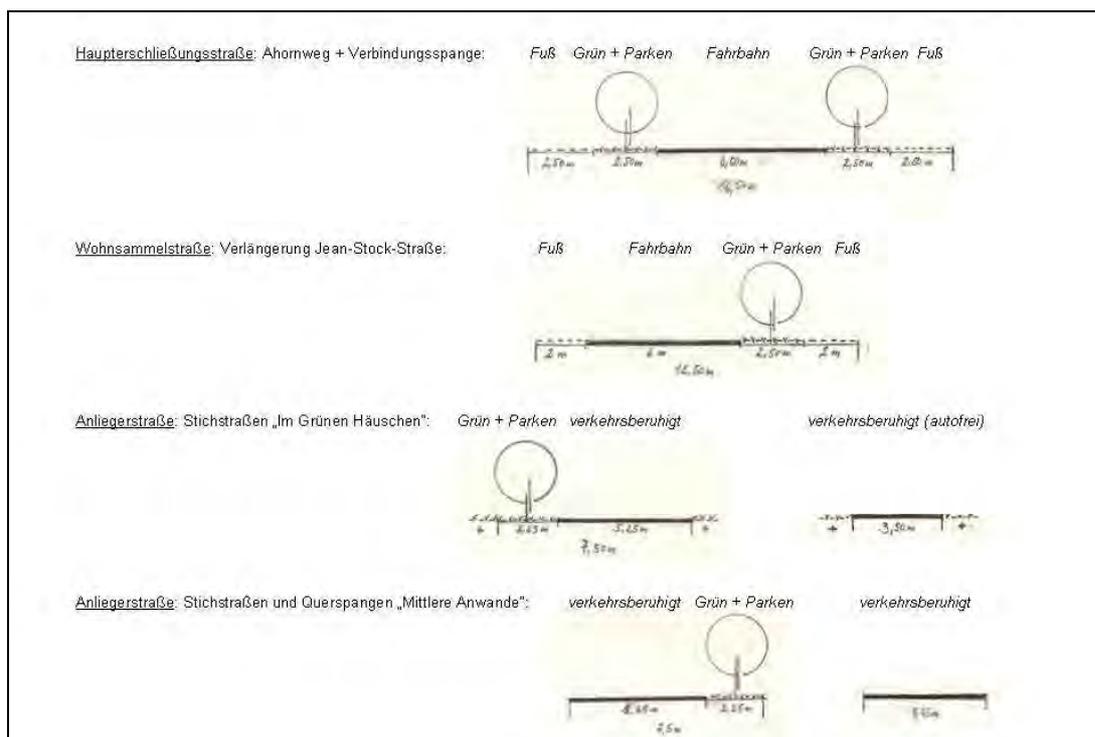
Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern neben den bereits vorhandenen Straßen und Wegen das neu geplante Erschließungsnetz des Plangebiets. In Entsprechung der verkehrsplanerischen Konzeption für das Gesamtgebiet werden die neuen Haupteerschließungsstraßen (Verbindungsspanne zum Stadtteilzentrum, östliche Verlängerung der Jean-Stock-Straße) als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt und in ihren Querschnitten so dimensioniert, dass sie jeweils für den Busverkehr und die Einordnung von Bushaltestellen geeignet sind und von Grün-/Parkstreifen sowie separaten Gehwegen gesäumt werden können.

Sämtliche inneren, den Anliegern vorbehaltene Erschließungsstraßen sind „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und dienen als „Mischverkehrsflächen“ gleichberechtigt allen Verkehrsteilnehmern. Die als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte „Busschleuse“ trennt die durchgängige Verbindung für den motorisierten Individualverkehr und darf ausschließlich von Bussen des ÖPNV, Fahrrädern und Fußgängern benutzt werden. Sie hat einen Gesamtquerschnitt von 7m.

Beim Straßenentwurf wurden die Mindestmaße für die Schleppkurven von Müllfahrzeugen zu Grunde gelegt. Bezüglich des Wendens in den Stichstraßen erlauben die vom Ahornweg abzweigenden Stichstraßen im Quartier „Mittlere Anwande“ ein Wenden über die geplanten Wendeschleifen, in den anderen Stichstraßen in den Quartieren „Büschel-schesäcker“ und „Im Grünen Häuschen“ sind die Wendeflächen so bemessen, dass ein Müllfahrzeug mit Rangieren wenden kann. Für ein Wenden in einem Zug reichen hier die geplanten Radien nicht aus.

Die Querschnitte der Erschließungsstraßen gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan sowie deren geplante Profile sind in nachfolgender Grafik erkennbar.

Abb.: Profile und Querschnitte der Straßen



Als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Fahrradbereich“ sind zunächst die beiden vom Geschwister-Scholl-Platz bis zur Kleinen Schönbuschallee bzw. bis zum Ahornweg durchgängig geführten Fuß- und Radwege festgesetzt. Der „Mittlere Anwandeweg“ als eine Hauptverbindung der städtischen Radwegenetzes ist mit einem Querschnitt von 5,50m festgesetzt und erlaubt bei entsprechendem Ausbau großzügigen Begegnungsverkehr von Fußgängern und Radfahrern im Zweirichtungsverkehr. Die neu geplante Fuß- und Radwegverbindung, die eine zusätzliche durchgehende Querung des Plangebiets von der Martin-Luther-Straße bis zum östlichen Ast des Ahornweg erlaubt, ist als nachgeordnete Fuß- und Radwegverbindung mit einem Querschnitt von 4m festgesetzt.

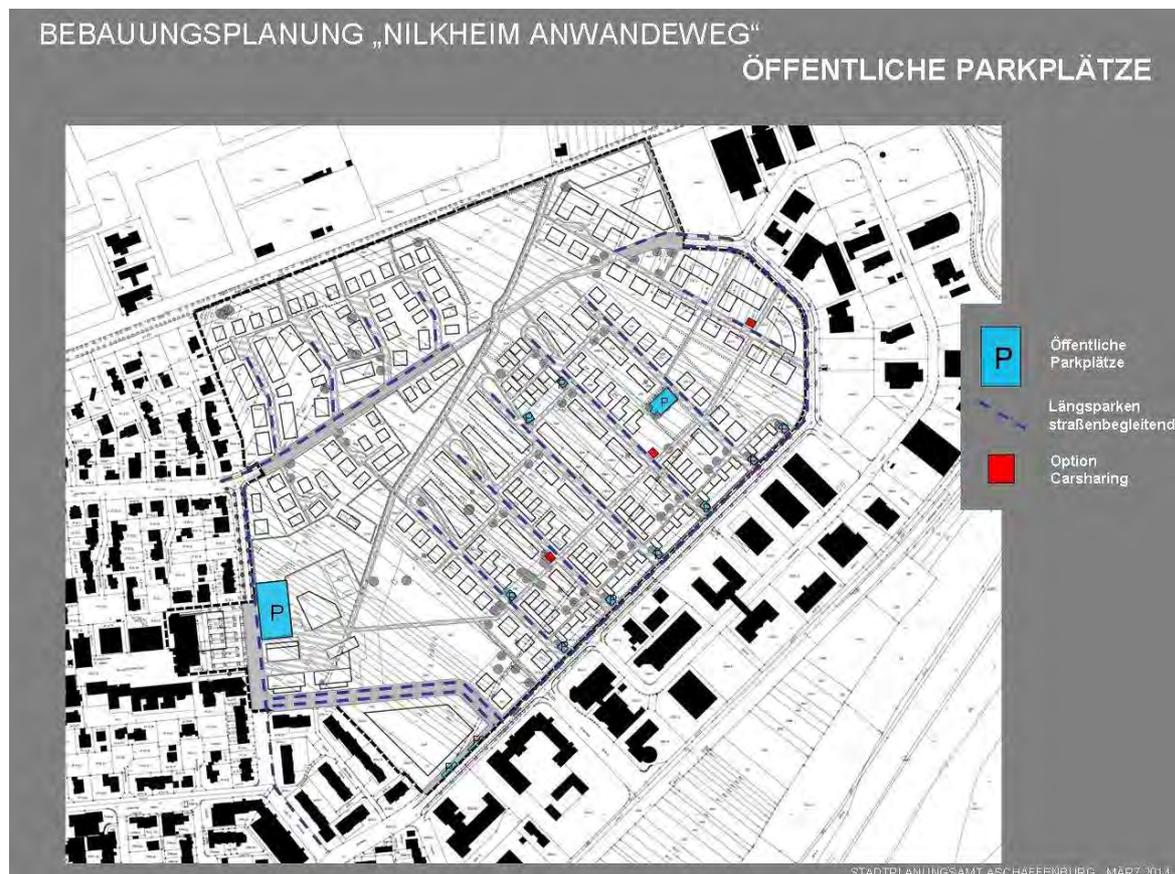
Ebenfalls als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Fahrradbereich“ ist die Vielzahl (insgesamt über 20 Teilstücke) an dem Fußgänger und dem Radfahrer vorbehaltenen Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Quartieren, zum zentralen Grünzug, zur Kleinen Schönbuschallee oder zum Stadtteilzentrum führenden Wegen festgesetzt. Besonders zu erwähnen ist hier auch die Wegeverbindung vom Ahornweg in Verlängerung des Lorbeerwegs in den zentralen Freiraum östlich des Stadtteilzentrums.

Als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche“ sind insgesamt 11 Flächen festgesetzt. Die größte Bedeutung genießt hier der an der Martin-Luther Straße angesiedelte, knapp 2000qm große öffentliche Parkplatz, der in erster Linie den Besuchern des Stadtteilzentrums und ggf. den Kunden der dort angesiedelten Geschäfte und Gewerbetreibenden dient und auf dem ca. 70 - 80 ebenerdige Kfz-Stellplätze untergebracht werden können. Der Bauungsplan sieht als Ausnahme vor, dass auf dieser öffentlichen Parkfläche bei Bedarf ein Parkhaus mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden kann, welches ausnahmsweise auch für die Unterbringung und den Nachweis erforderlicher nutzungsbedingter Stellplätze herangezogen werden kann, sofern diese Stellplätze dem Nutzungszweck der im Stadtteilzentrum liegenden Teilbaugebiete SO und MI I sowie der Gemeinbedarfsflächen dienen. Das zulässige Nutzungsmaß und die überbaubare Fläche für ein Parkhaus sind im Bauungsplan geregelt.

Die übrigen öffentlichen Parkplätze in einer Größenordnung von aufsummiert ca. 50 Kfz-Stellplätzen befinden sich im bzw. am Rand des Quartiers „Mittlere Anwande“, und zwar jeweils unmittelbar an den Zufahrten vom Ahornweg (sechs Stück a vier Stellplätze) und im Quartiersinnern (vier Stellplatzanlagen mit insgesamt 28 Kfz-Stellplätzen). Hierbei ist zu beachten, dass auch und hauptsächlich öffentliche Stellplätze in den Grün-/Parkstreifen seitlich der Erschließungsstraßen angeboten werden können, und zwar im gesamten Plangebiet rund 200 Stück.

Mit einem gesonderten Symbol wird im Bauungsplan zudem auf drei Stellplätze für „carsharing“ hingewiesen. Diese drei Stellplätze sind zwecks Begünstigung der Elektromobilität direkt neben geplanten Trafostationen platziert. Grundsätzlich ist carsharing aber auch an jeder anderen Stelle im Plangebiet, auch auf Privatgrundstücken, möglich.

Abb.: Öffentliche Parkplätze



V.2.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung

Im Bebauungsplan werden verschiedene Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, und zwar mit Zweckbestimmungen „Elektrizität (Trafostation)“, „Wärme, Kraft-Wärme-Kopplung“, „Wertstoffentsorgung“ und „Versickerung von Niederschlagswasser“.

Die ausgewiesenen Standorte für die Energieversorgung sind auf den Bedarf des Plangebiets an Elektrizität und an Wärme abgestimmt. Dabei ist zu beachten, dass in Entsprechung des energiewirtschaftlichen Versorgungskonzeptes für das Neubaugebiet Standorte zur zentralen Wärmeversorgung nur im Stadtteilzentrum (auf dem Parkplatz), auf der Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und im Quartier „Büschelschesäcker“ angeboten werden. Da nicht abschließend gesichert ist, ob die separaten Wärmeversorgungsstandorte bei Realisierung des Baugebiets tatsächlich benötigt werden – möglich ist auch die Integration von Heizstationen in die Gebäude –, trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB (Baurecht auf Zeit) die Regelung, dass die im Plangebiet festgesetzten Versorgungsflächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme oder zur Kraft-Wärme-Kopplung ausnahmsweise nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen im unmittelbar anschließenden Teilbaugebiet baulich genutzt werden dürfen, sofern die Versorgungsanlage in den zu errichtenden Hauptbaukörper baulich integriert wird. Wird eine im Plangebiet festgesetzte Versorgungsfläche nach Herstellung einer gesicherten Erschließung nicht oder nicht mehr für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme oder zur Kraft-Wärme-Kopplung benötigt, so kann diese Fläche vollständig nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen im unmittelbar anschließenden Teilbaugebiet baulich genutzt werden.

Für die Siedlungsabschnitte „Mittlere Anwände“ und „Im Grünen Häuschen“ geht das energiewirtschaftliche Versorgungskonzept davon aus, dass Wärme hier vorrangig grundstücksbezogen strombasiert erzeugt wird, also z.B. durch Installation von Wärmepumpen, ggf. mit Solarunterstützung. Zur Abdeckung des erhöhten Strombedarfs sind in diesen Teilbaugebieten dementsprechend insgesamt 10 Standorte für Trafostationen ausgewiesen. Bei Bedarf könnten Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise auch noch an anderen Stellen innerhalb der Baugebiete eingeordnet werden.

Vorsorglich sind im Bebauungsplan bereits fünf Standorte für die Wertstoffentsorgung vorgehalten: Zwei größere Flächen (ca. 50qm) für Containerstandorte incl. Elektro-Schrott an der nordwestlichen Ecke der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ bzw. in Verlängerung des Aspenwegs am Rande der Versickerungsfläche sowie drei kleinere Flächen (je ca. 20qm) an einer Einfahrt ins Quartier „Büschelschesäcker“ (verlängerter Magnolienweg) und innerhalb zweier „Ohren“ der Wendeschleifen im Quartier „Mittlere Anwände“.

Im Bedarfsfall können Containerstandorte gemäß § 14 Abs.1 BauNVO auch an anderen geeigneten Stellen im öffentlichen Raum errichtet werden, sofern sie nicht mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplans kollidieren (nicht möglich ist z.B. die Aufstellung von Wertstoffcontainern in festgesetzten „Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“). Bei der Platzierung der Containerstandorte wurde auf die Anfahrbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge geachtet.

Aufgrund der erforderlichen und geplanten Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem mit vollständiger Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan die erforderlichen Versickerungsflächen als Flächen für die Abwasserbeseitigung: Zweckbestimmung Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Bei den Flächen handelt es sich um einen großen zentralen sowie drei kleinere dezentrale Standorte, an denen das Regenwasser zur Versickerung gebracht und dem Grundwasser wieder zugeführt wird. Die Versickerungsflächen sind nicht versiegelt und haben den Charakter einer Wiesenfläche.

Zu beachten ist hier, dass im Teilbaugebiet „Im Grünen Häuschen“ das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser unmittelbar auf den für diesen Zweck ausreichend großen Grundstücken selbst versickert werden und nicht den öffentlichen Versickerungsflächen zugeführt wird.

Näheres zur Ausgestaltung sowie zur hydrologischen Spezifizierung der Versickerungsflächen ist im Zuge der Ausführungsplanung zu klären. In diesem Zusammenhang ist auch die Einhaltung der Technischen Regeln für die schadlose Einleitung von gesammeltem Regenwasser in das Grundwasser (TREGW vom 17.12.2008) zu gewährleisten und die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind einzuhalten.

Für eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken (verpflichtend im Quartier „Im Grünen Häuschen“ = Teilbaugebiete WA 1, 2, 3 und 4) sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten. Darauf wird im Bebauungsplan im Textabschnitt „V Hinweise“ hingewiesen.

V.2.10 Flächen für Abgrabungen

Der Bebauungsplan setzt die für die Versickerung erforderlichen Flächen aufgrund der erforderlichen Eintiefungen gleichzeitig als „Fläche für Abgrabungen“ fest (vgl. auch „Abb.: Schemaschnitt des zentralen Regenwasser- Versickerungsbeckens“ auf Seite 51). Bei einem Böschungswinkel von 15° erreicht das zentrale Versickerungsbecken aufgrund der Tiefenlage der zuführenden Kanäle eine Tiefe von ca. 3,50m unter natürlichem Gelände; die kleineren Versickerungsflächen fallen deutlich weniger tief aus.

Näheres zur exakten Tiefe und Ausführung der Abgrabungen bleibt der Ausführungsplanung der Versickerungsflächen vorbehalten und ist nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung.

V.2.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)

Gemäß der Ergebnisse der Lärmprognose (vgl. auch Kapitel V.1.2.6 Immissionsschutz) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete tagsüber unmittelbar nördlich des Ahornwegs um bis +1 dB(A) überschritten. Zur Behebung dieses Konfliktes wurde das parallel zum Ahornweg angeordnete Teilbaugebiet WA 11 vom Ahornweg abgerückt; außerdem wurde ein Korridor in einer Tiefe von 12m zur zukünftigen Straßenbegrenzungslinie des Ahornweg als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ umgrenzt und ergänzend geregelt, dass innerhalb dieses Korridors alle Fenster von Aufenthaltsräumen nur feststehend und nicht offenbar zulässig sind. Dies betrifft die Wohngebäude im Teilbaugebiet WA 11 nur, wenn sie das zur Verfügung stehende Baufenster in Richtung Ahornweg voll ausschöpfen und zudem an der Stirnseite dieses zum Ahornweg weisenden Schenkels Fenster anordnen. Außerdem setzt der Bebauungsplan fest, dass entlang der zum Ahornweg orientierten südlichen Grundstücksgrenzen der Teilbaugebiete WA 11 eine geschlossene Einfriedung in Höhe von 1,80m bis 2m zu errichten ist.

Für die südliche Gebäudeseite der beiden äußersten „Stadtvillen“ des dem Ahornweg benachbarten Teilbaugebiets WA 5 verbleibt eine geringe, in der Gesamtabwägung aber tolerierbare Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete um 1 dB(A).

V.2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind einige Flächen als „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt. Zum Einen handelt es sich dabei um den Schutzkorridor des Entwässerungskanals (Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Entsorgung), der vom Stadtteilzentrum über Parkanlage und Versickerungsfläche zum Ahornweg führt und breiter ist, als der darauf festgesetzte Fuß- und Radweg. Zum Zweiten handelt es sich um rückwärtige Erschließungswege (Gehrechte) für die Reihenhausgruppen der Teilbaugebiete WA 10, die von den Anliegern der jeweils anliegenden Grundstücke der Teilbaugebiete WA 7, 8 und 10 benutzt werden dürfen.

V.2.13 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß städtebaulicher Konzeption (vgl. hierzu Kap. V.1.1 und „Abb.: Öffentliche Grün- und Freiflächen“ auf Seite 38) eine Vielzahl von öffentlichen sowie wenige private Grünflächen fest.

Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Flächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, „Spielplatz“ und Fußballkleinfeld“ sowie um Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung, die wenig gestaltet und möglichst naturnah belassen werden sollen. Häufig sind die Grünflächen mit grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote, Pflanzbindungen) überlagert.

Zu unterscheiden von den „Grünflächen“ sind die „Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, die einer öffentlichen Grünfläche ähnlich sind, bei denen aber naturschutzrechtliche Erhaltungs- und Entwicklungsziele Vorrang vor anderweitigen Nutzungen, vor Gestaltung und auch vor „Ordnung“ (z.B. Mahd oder Beseitigung von Totholz) haben.

Mit der Zweckbestimmung „Fußballkleinfeld“ ist eine rund 1800qm große Fläche unweit des Stadtteilzentrums festgesetzt. Dieser öffentliche Bolzplatz dient in erster Linie den Bewohnern des Neubaugebiets, ist optimal gelegen und ersetzt zudem den entfallenden bisherigen Bolzplatz am Ahornweg.

Mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind im Plangebiet vier Standorte festgesetzt - ein Spielplatz nahe des Zentrums, einer im Quartier Mittlere Anwande, einer im Quartier Büschelschesäcker und einer im Quartier Im Grünen Häuschen. Letztgenannter Spielplatz ist mit ca. 500qm der kleinste, die anderen drei haben Größen zwischen ca.700qm und 900qm. Die als „Spielplatz“ festgesetzten Flächen sind nicht mit anderen, konkurrierenden Funktionen überlagert.

Jeweils westlich der Teilbaugebiete WA 10 sind „grüne Fugen“ als private Grünstreifen geplant. Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt, bewahren damit einen Teil ihrer ursprünglichen Funktion einer bandartigen Durchgrünung des Gebiets und können zudem notwendige Privatwege zur rückwärtigen Erschließung der Reihenhausgärten aufnehmen. Aufgrund der nicht praktikablen Bewirtschaftung und Pflege dieser Grünstreifen wird von einer Ausweisung als „öffentliche Grünfläche“ abgesehen.

V.2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Wie bereits in Kap. V.1.2.5 dargelegt, setzt der Bebauungsplan im Ergebnis der arten- und naturschutzrechtlichen Untersuchungen und auf Basis der Grünordnungsplanung und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eine ganze Reihe von Flächen und Maßnahmen fest, die den erforderlichen Ausgleich und Ersatz sicher stellen.

Neben den bereits in Kap. V.1.2.5 aufgeführten, innerhalb und außerhalb des Plangebiets angesiedelten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird beispielsweise bezüglich des Wasserhaushalts noch die Vorgaben gemacht, dass das im Plangebiet mit Ausnahme des Sondergebiets SO und auf der Martin-Luther-Straße anfallende Niederschlagswasser getrennt von häuslichen Abwässern (Schmutzwasser) zu sammeln, als Brauchwasser zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen ist. Alle ebenerdigen, nicht überdachten öffentliche Stellplätze sowie „Fußgängerbereiche“ in einer Wegebreite von weniger als 4m sind nur teilversiegelt und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen.

Im Bebauungsplan werden alle internen und externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen dem Baugebiet wie zugeordnet. Dies betrifft zum Einen alle naturschutzrechtlichen Entwicklungsmaßnahmen sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote im Plangebiet selbst (siehe Kap. V.2.16), und zum Anderen alle Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets. Das sind wiederum die Ausgleichsflächen und –maßnahmen A1 bis A8 sowie die entsprechenden Biotopwertpunkte aus den städtischen Sammelausgleichsflächen „Ökokonto Neurod“ und „Ökokonto Rosenberg“.

Vgl. hierzu auch Kap. V.1.2.5 sowie ausführlich im Umweltbericht, in der Grünordnungsplanung und in den jeweiligen Fachgutachten im Anhang zur Begründung!

V.2.15 Artenschutzrechtliche Regelungen

Der Bebauungsplan setzt aus artenschutzrechtlichen Gründen ergänzend fest, dass als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhehabitate der Zauneidechse ein Ersatzlebensraum auf der externen Ausgleichsflächen „A7“ zu schaffen („CEF-Maßnahme“) ist

Weiterhin dürfen wegen des Vorkommens geschützter Fledermäuse und Vögel im Plangebiet Baumfällungen und Baumrodungen, der Abtrag der Bodenvegetation auf Brachflächen sowie ein Abbruch von Gebäudebestand zwecks Freimachung des Baugebiets nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Baumhöhlen sind vor Fällung der Bäume auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Werden keine Fledermäuse aufgefunden, sind die Höhlen zu verstopfen. Andernfalls ist die Fällung betreffender Bäume so lange zu verschieben, bis die Fledermäuse die Höhle verlassen haben.

Vgl. hierzu auch Kap. V.1.2.5 sowie ausführlich im Umweltbericht, in der Grünordnungsplanung und in den jeweiligen Fachgutachten im Anhang zur Begründung!

V.2.16 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eine Reihe von Regelungen betrifft die Pflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern. So ist auf den Baugrundstücken je voller 200qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (unversiegelte Baumscheibe $\geq 8\text{qm}$) gemäß Pflanzenauswahl Tabelle B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Erhaltung bestehender Bäume kann auf diese Bestimmung angerechnet werden. Zudem ist auf den festgesetzten privaten Grünflächen (vgl. auch Kap. V.2.13) je angrenzendem Hausgruppengrundstück der Teilbaugebiete WA 10 ein standortgerechter Laubbaum (unversiegelte Baumscheibe $\geq 8\text{qm}$) gemäß Pflanzenauswahl Tabelle B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Erhaltung bestehender Bäume kann auf diese Bestimmung angerechnet werden.

Für die Errichtung von Gebäuden ist vorgeschrieben, dass alle Dächer ab einer Größe von 10 m² und mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad extensiv oder intensiv zu begrünen sind. Dabei ist eine Substratauflage von mindestens 8 cm Dicke vorzusehen. Von dieser Vorschrift ausgenommen sind selbstverständlich Fensteröffnungen, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile. Von der Dachbegrünung kann gänzlich abgesehen werden, wenn die Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung sowie mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ und auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Versickerung von Niederschlagswasser“ ist rechnerisch je 550qm Fläche mindestens 1 Baum (unversiegelte Baumscheibe $\geq 8\text{qm}$) gemäß Pflanzenauswahl Tabellen A1 und C zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Auch hier kann die Erhaltung bestehender Bäume sowie die zeichnerisch festgesetzten Einzelpflanzgebote auf diese Bestimmung angerechnet werden.

Die Verteilung der Baumstandorte auf den betreffenden Flächen ist innerhalb des Plangebiets frei wählbar.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind beidseitig Baumreihen (Allee) mit standortgerechten Laubbäumen (unversiegelte Baumscheibe $\geq 6\text{qm}$) gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A1 in einem Pflanzabstand von durchschnittlich 15m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind in Abschnitten mit einem Querschnitt von mindestens 7,50m einseitig Baumreihen mit standortgerechten Laubbäumen (unversiegelte Baumscheibe $\geq 6\text{qm}$) gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A1 in einem Pflanzabstand von durchschnittlich 20m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine ganze Reihe von Pflanzflächen vor. So sind die Pflanzflächen „PF 1“ entlang des Ahornwegs mit standortgerechten Sträuchern oder Hecken, vorzugsweise gemäß Pflanzenauswahl Tabelle C, zu bepflanzen, von baulichen Anlagen und Kfz-Stellplätzen freizuhalten und zu mindestens 90% unversiegelt zu belassen. Ausnahmsweise können die Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf angrenzenden Grundstücken anfällt, genutzt werden.

Die festgesetzte Pflanzfläche PF 2 ist in einem Umfang von 500qm dicht mit standortheimischen Sträuchern oder Hecken gemäß Pflanzenauswahl Tabelle C zu bepflanzen und vollständig unversiegelt zu belassen.

Neben den Pflanzgeboten hat der Bebauungsplan auch Erhaltungsgebote / Pflanzbindungen zum Inhalt. So sind alle in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind sie durch Neupflanzung eines standortgerechten Laubbaums gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A1 (unversiegelte Baumscheibe $\geq 8\text{qm}$) innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Auf allen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30cm dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind sie durch Neupflanzung eines standortgerechten Laubbaums gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A1 (unversiegelte Baumscheibe $\geq 8\text{qm}$) innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Flächen sind zu mindestens 90% unversiegelt zu belassen.

Nahezu Gleiches gilt auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen „PB“: Hier sind ebenfalls der standortheimische Vegetationsbestand und alle vorhandenen standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30cm dauerhaft zu erhalten. Im Unterschied zu den „Parkanlagen“, die z.B. aufgrund der Anlage von Wegen und Sitzgelegenheiten zwangsläufig geringflächige Versiegelungen aufweisen, sind die „PB“-Flächen vollständig unversiegelt zu belassen.

Die in den Festsetzungen jeweils benannte Pflanzenauswahl ist in mehreren Listen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Pflanzenauswahllisten sehen wie folgt aus (die in den Tabellen angegebenen Größen unter „Mindest-Qualität“ sind Mindestangaben. Für Ansaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden):

Tabelle A1: Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name		Mindest-Qualität
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> * i.S.		H 3xv mB 18-20
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i> *		H 3xv mB 18-20
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> *		H 3xv mB 18-20
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>		H 3xv mB 18-20
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i> l)		H 3xv mB 18-20
Lederhülsenbaum	<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘ l)		H 3xv mB 18-20
Nussbaum	<i>Juglans regia</i> *		H 3xv mB 18-20
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i> *		H 3xv mB 18-20
Hopfen-Buche	<i>Ostrya carpinifolia</i> l)		H 3xv mB 18-20
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> *		H 3xv mB 18-20
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> ‚Schloss Tiefurt‘ l)		H 3xv mB 18-20
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> i.S. l)		H 3xv mB 18-20
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i> *		H 3xv mB 18-20
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i> l)		H 3xv mB 18-20
Sumpfeiche	<i>Quercus palustris</i> l)		H 3xv mB 18-20
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i> *		H 3xv mB 18-20
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> *		H 3xv mB 18-20
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> i.S.*		H 3xv mB 18-20
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> * i.S.		H 3xv mB 18-20
Obstbäume der Tab. C			H 2xv oB 8-10

Auf festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ausschließlich die Pflanzung standortheimischer Arten zulässig.

H = Hochstamm, 3xv = 3mal verpflanzt, mB / oB = mit / ohne Ballen, Größenangabe in cm Stammumfang

* standortheimische Arten

l) Vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Tabelle A2: Sträucher auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name		Mindest-Qualität
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> *		vStr, h 70-90
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> *		vStr, h 70-90
Hasel	<i>Corylus avellana</i> *		vStr, h 70-90
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> *		vStr, h 70-90
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> *		vStr, h 70-90
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> *		vStr, h 70-90
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i> *		vStr, h 70-90
Hundsrose	<i>Rosa arvensis</i> *		vStr, h 70-90
Heckenrose	<i>Rosa canina</i> *		vStr, h 70-90
Bibermellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i> *		vStr, h 70-90

Auf festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ausschließlich die Pflanzung standortheimischer Arten zulässig. Die Pflanzdichte der Gehölzpflanzungen darf bei den Mindest-Qualitäten 1 St/1,5 m² nicht unterschreiten.

vStr. = verpflanzter Strauch, h = Höhe in cm

* standortheimische Arten

Tabelle B: Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name		Mindest-Qualität
Alle Bäume der Tab. A. I			H 3xv mB 14-16
Burgen-Ahorn	Acer monspessulanum I)		H 3xv mB 14-16
Italienische Erle	Alnus cordata I)		H 3xv mB 14-16
Purpur-Erle	Alnus x spaethii I)		H 3xv mB 14-16
Felsenbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill' I)		H 3xv mB 14-16
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'		H 3xv mB 14-16
Blasenesche	Koelreuteria paniculata I)		H 3xv mB 14-16
Amberbaum	Liquidambar styraciflua I)		H 3xv mB 14-16
Zierkirsche	Prunus sargentii i.S. I)		H 3xv mB 14-16
Obstbäume			H 2xv oB 8-10

H = Hochstamm, 3xv = 3mal verpflanzt, mB / oB = mit / ohne Ballen, Größenangabe in cm Stammumfang
I) Vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Tabelle C: Hochstämmige Obstbäume

Nur Lokaltypische Sorten!

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name		Mindest-Qualität
Gartenapfel	Malus domestica*		H 2xv mB 8-10
Süßkirsche	Zuchtformen von Prunus avium*		H 2xv mB 8-10
Zwetschge	Prunus domestica*		H 2xv mB 8-10
Mirabelle	Prunus domestica x cerasifera*		H 2xv mB 8-10
Gartenbirne	Pyrus communis*		H 2xv mB 8-10
Nussbaum	Juglans regia*		H 2xv mB 8-10

H = Hochstamm, 3xv = 3mal verpflanzt, mB / oB = mit / ohne Ballen, Größenangabe in cm Stammumfang
* standortheimische Arten

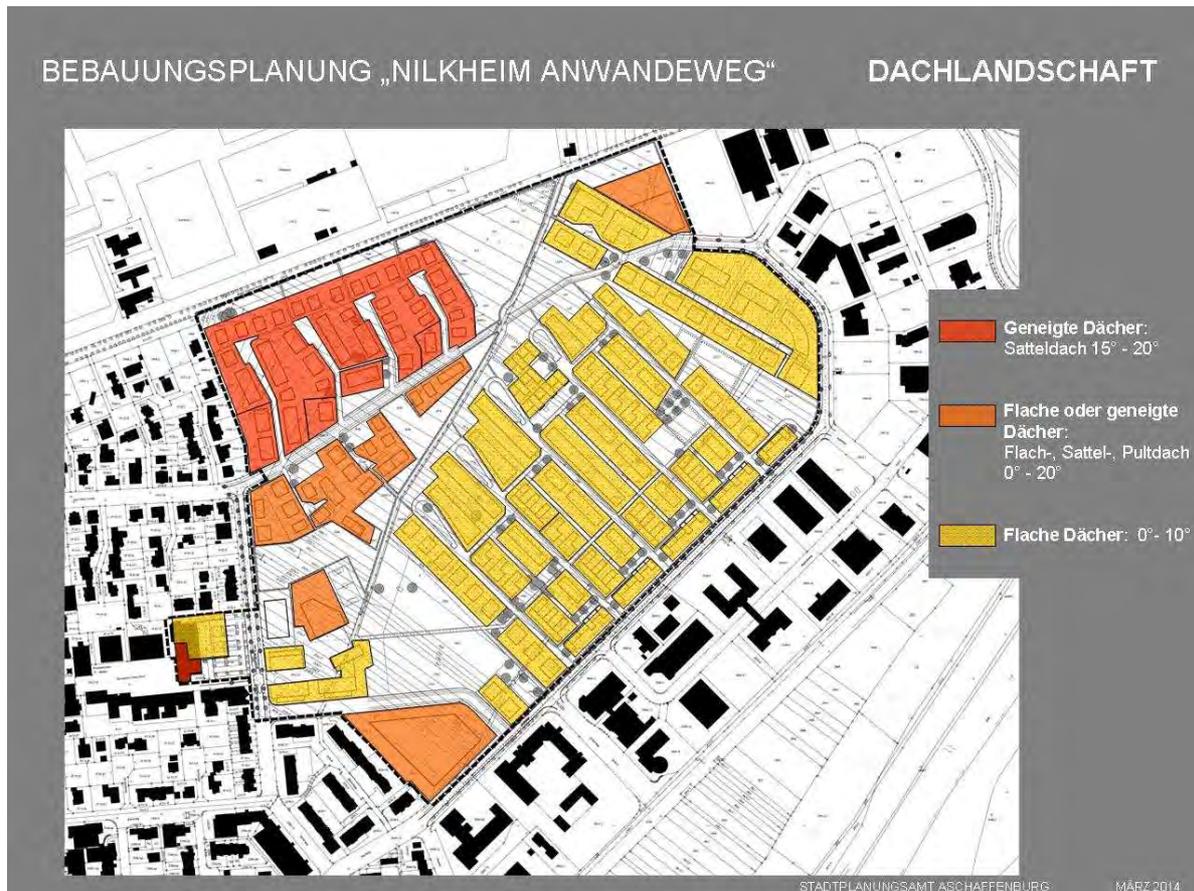
Vgl. hierzu auch Kap. V.1.2.5 sowie ausführlich im Umweltbericht, in der Grünordnungsplanung und in den jeweiligen Fachgutachten im Anhang zur Begründung!

V.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften sollen u.a. gewährleisten, dass die beabsichtigte stadtebauliche Qualität im Neubaugebiet erreicht wird. Daher wurden Regelungen zur Dachlandschaft, zur Gestaltung der „Vorgärten“, zu Einfriedungen und zu Abstandsflächen getroffen.

Für die städtebauliche Gestalt des Neubaugebiets ist die Dachlandschaft ein wichtiger Aspekt. Im Quartier „Im Grünen Häuschen“ sind in gestalterischer Annäherung an die westlich angrenzenden Siedlungsteile hauptsächlich (Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 4) Satteldächer mit 15°-20° Dachneigung ohne Dachaufbauten zulässig, abweichend davon im Teilbaugebiet WA 3 aufgrund der experimentelleren Möglichkeiten z.B. des ökologischen Bauens in Ergänzung zur autofreien bzw. autoarmen Konzeption dieses Gebietsteils werden Flach-, Sattel- und Pultdächer bis 20° Dachneigung erlaubt. In allen übrigen Baugebieten sind ausschließlich flache bzw. flach geneigte Dächer von 0°-10° in beliebiger Dachform zulässig.

Abb.: Dachlandschaft



Doppelhäuser und Hausgruppen müssen jeweils die selbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen. In den Teilbaugebieten WA 1, 2, 3 und 4 müssen sie auch annähernd die selbe Trauf- und Firsthöhe (bis jeweils max. 1m Unterschied) haben. Dachüberstände bei geneigten Dächern dürfen am Ortsgang maximal 0,5m und an der Traufe maximal 1,0m betragen.

Zwecks grünordnerischer Qualität des Straßen- und Ortsbildes müssen bei der „Vorgartengestaltung“ im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Teilbaugebiete WA 10 und WA 11 die Grundstückstreifen (Vorgärten) zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und den straßenzugewandten Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung zu mindestens 40% ihrer Breite und Fläche als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch gestaltet (keine Versiegelung oder Bekiesung) und von Nebenanlagen freigehalten werden.

In den Teilbaugebieten WA 10 ist in der oben bezeichneten Fläche je Haussegment einer Hausgruppe mindestens ein an die Straße angrenzendes Pflanzbeet in einer Größe von mindestens 6qm als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten (keine Versiegelung oder Bekiesung), von Nebenanlagen freizuhalten und mit einem einheimischen klein- bis

mittelkronigen Baum gemäß Pflanzenauswahl Tabelle B (vorzugsweise, auch andere standortgerechte Baumarten sind wählbar) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Der gestalterischen Harmonie und dem Ortsbild dient auch die Vorgabe, dass Einfriedungen des Grundstücksstreifens zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und den jeweils straßenzugewandten Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung (Vorgärten) sowie Einfriedungen entlang von öffentlichen Grünflächen eine Höhe von maximal 1,20m über natürlichem Gelände aufweisen dürfen. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Einfriedungen oder Hinterpflanzungen mit standortheimischen Hecken und Sträuchern – Begrünungen dürfen also höher ausfallen, als abschottende Einfriedungen.

Im Teilbaugebiet WA I sind Einfriedungen der jeweils nördlichen, zur „Kleinen Schönbuschallee“ orientierten Grundstücksgrenzen nur als Holzlattenzaun mit einer Höhe von maximal 1,20m zulässig und mit standortheimischen Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen – diese Regelung setzt die Vorgaben aus dem benachbarten Bebauungsplangebiet 08/06 für den die Kleine Schönbuschallee begleitenden Streifen fort und gewährleistet damit eine annähernd gestalterische Einheit des Ortsbildes bezüglich der Einfriedungen, die der Kleinen Schönbuschallee zugewandt sind.

Abweichend muss im Teilbaugebiet WA II die an die öffentliche Grünfläche anschließende Grundstücksgrenze aus Gründen des Lärmschutzes mit einer Einfriedung in Höhe von 1,80m bis 2m versehen werden. Zu verwenden sind hier geschlossene Holzzäune, Mauern verputzt oder in Sichtbeton oder andere Materialien in Kombination mit einer vorgepflanzten standortheimischen Hecke. Innerhalb einer Hausgruppe ist eine einheitliche Form und Gestaltung der Einfriedung vorgeschrieben, um ein ortsbildstörendes buntes Sammelsurium an Einfriedungsarten zu verhindern.

Schließlich wird es im Bebauungsplangebiet es eine Reihe von Teilbaugebieten geben, in denen bei Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben verringerte Abstandsflächen möglich sind (vgl. hierzu Kapitel V.2.6). Bei der entsprechenden Festsetzung wurde darauf geachtet, dass stets eine Mindestabstandsfläche von 3m eingehalten ist. Die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf lautet wie folgt:

„Abstandsflächen: Für die Teilbaugebiete MI 1, MI 2, MI 3, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8, WA 11 und WA 12 sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5 und 6 der Bayerischen Bauordnung nicht anzuwenden, sofern die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie die festgesetzten Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen und die Oberkante von Gebäuden nicht überschritten werden und eine Abstandsfläche von mindestens 3m eingehalten wird. Für die Teilbaugebiete SO, WA 1, WA 6, WA 9 und WA 10 sowie für Gemeinbedarfsflächen wird die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angeordnet.“

V.4 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende textliche Hinweise gegeben zum Umgang mit Munitionsfunden, zum Umgang mit Bodentalerfunden, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zum ggf. erhöhten Grundwasserstand, zu artenschutzrechtlichen Regelungen, zur Durchführung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, zur Sicherung und zum Schutz bestehender Vegetation, zu erforderlichen Sicherheits- und Grenzabständen bei Pflanzungen und zur Zuteilung und Kostenerstattung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Ausgleichmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebiets.

Zeichnerische Hinweise durch grafischen Eintrag in die Planzeichnung des Bebauungsplans gibt es u.a. für die Lage des in die „Ausgleichsfläche A4“ umzusiedelnden Sandmagerrasens sowie für Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen und für die besondere Schutzbestimmungen gelten (in vorliegendem Fall sind dies die zwar in nächster Nähe, aber außerhalb des Plangebiets befindliche „Kleine Schönbuschallee“ und ein an der Großostheimer Straße stehender Sandstein-Bildstock des „ersten Fußball Christi“).

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

VI PLANUNGSFOLGEN

VI.1 Grundstücksverhältnisse und Bodenordnung

Das Plangebiet ist durchsetzt von einer Vielzahl von Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer, die fast ausnahmslos nicht selbstständig bebaubar oder ungünstig geschnitten sind. Zur Bildung von Baugrundstücken ist auf Basis des Bebauungsplans eine Baulandumlegung erforderlich.

VI.2 Kostengruppen

Bei der Entwicklung des Baugebiets fallen Kosten an, die gemäß der jeweils geltenden Vorschriften (anteilig) durch die begünstigten Grundstückseigentümer zu tragen sind. Dazu zählen z.B. folgende Kostengruppen:

- Erschließungskosten: Refinanzierung nach Erschließungsbeitragsrecht
- naturschutzrechtlicher Ausgleich: Refinanzierung nach Kostenerstattungssatzung
- Baulandumlegung: Verfahren für die Umlegungsbeteiligten kostenfrei, jedoch Mehrwertausgleich nach Maßgabe der Zuteilung
- Grundstücksentwässerung: Beiträge nach Maßgabe der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (EWS-BGS)

VII ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch wurde vom 22.07. bis 19.08.2013 durchgeführt; der Bebauungsplan-Vorentwurf hing in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Aschaffenburg zwecks Unterrichtung der Bürger und Erörterung aus.

Ergänzend hierzu fand am 29.07.2013 eine Bürgeranhörung im Bürgerhaus Nilkheim statt, an der 75 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, darunter 10 Stadträtinnen und Stadträte. Die Ergebnisniederschrift über diese Informationsveranstaltung liegt der Beschlussvorlage in der Anlage bei.

Während der Auslegungsfrist der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 07/06 „Anwandeweg“ sind vier schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zur Erörterung der Planung eingegangen. Zwei dieser Stellungnahmen beinhalten Fragen zur Baulandumlegung und zur Erschließung und betreffen daher nicht unmittelbar den Bebauungsplanvorentwurf. Die beiden anderen Stellungnahmen erörtern Fragen zur Verkehrserschließung, zur angemessenen Bebauungsform und zur geplanten Dachlandschaft. Hierbei wird angeregt, die Straßenverbindung zwischen der Jean-Stock-Straße und dem Ahornweg für alle Verkehrsteilnehmer zu öffnen, auf den Geschosswohnungsbau im Teilbaugebiet „Büschelschesäcker“ zu Gunsten von Ein- oder Zweifamilienhäusern zu verzichten und insbesondere im Gebietsabschnitt „Mittlere Anwannde“ neben den von 0° bis 10° flach geneigten Dächern auch andere, nach Süden ausgerichtete Dachformen zuzulassen und damit das Aufständern von Solaranlagen zu vermeiden.

In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wird den vorgetragenen Wünschen und Anregungen nicht gefolgt:

- Eine durchgängige Befahrbarkeit der Verbindung zwischen Jean-Stock-Straße und Ahornweg ist ausschließlich für Fahrradfahrer und Busverkehr vorgesehen. Für den motorisierten Individualverkehr ist diese Verbindung ganz bewusst unterbrochen, damit jeglicher Durchgangsverkehr unterbunden und der Vorrang des kreuzenden „Mittleren Anwandewegs“ für den Fuß- und Radverkehr nicht in Frage gestellt wird.
- Im Plangebiet Anwandeweg soll neben niedergeschossigem Wohnungsbau in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auch gezielt Geschosswohnungsbau ermöglicht werden, da das Baugebiet gerade kein reines Einfamilienhausgebiet werden soll. Vielmehr soll zum Zwecke der Befriedigung der Wohnungsnachfrage für die kommenden 10 bis 20 Jahre im Plangebiet ein breiter Mix an Grundstücksgrößen und Haus- und Wohnungstypen vorgehalten werden. Dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs folgend ist der größte Teil des im Gebiet geplanten mehrgeschossigen Wohnungsbaus im Quartier „Büschelschesäcker“ untergebracht. Städtebaulich sind die Gebietsränder für den Geschosswohnungsbau vorgesehen, wobei es zwei Hauptpole gibt, und zwar am erweiterten Geschwister-Scholl-Platz und eben am östlichen Rand des Plangebiets. Diese beiden Bereiche werden zudem größtenteils als Mischgebiet festgesetzt und eignen sich am Besten für eine großformatigere Bebauung.

- Die Vielfalt der unterschiedlichen Gebäudetypen erfordert eine gewisse gestalterische Homogenität in der Dachlandschaft – für das Quartier „Mittlere Anwände“ wird dies, dem städtebaulichen Konzept des Wettbewerbssiegers folgend, über die Festsetzung einheitlich flacher oder flach geneigter Dächer erreicht, die wahlweise für eine Dachbegrünung oder die Aufbringung von Solarkollektoren zur Verfügung stehen. In diesem stärker verdichteten Gebietsabschnitt trägt das flache Dach zu verringerten Gebäudehöhen und damit zu weniger gegenseitiger Verschattung bei. Die zulässige Aufständigung von Solarkollektoren wird hierbei eher als „ökologisches Qualitätsmerkmal“ denn als gestalterische Störung verstanden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde im Zeitraum vom 21.08. bis zum 04.10.2013 durchgeführt. Sie hat zum Ergebnis, dass die Bebauungsplanung in ihren Grundzügen unverändert beibehalten werden kann und lediglich punktuell zu korrigieren oder zu ergänzen ist (vgl. auch Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden).

Zur Frage der Ansiedlungsmöglichkeit von der Nahversorgung dienendem großflächigen Einzelhandel im Sondergebiet SO am Geschwister-Scholl-Platz wurde eine weitere Stellungnahme der Regierung von Unterfranken / Höhere Landesplanungsbehörde eingeholt. Die Regierung von Unterfranken bestätigt nun in ihrer zweiten Stellungnahme die Übereinstimmung der geplanten Ausweisung von großflächigem Einzelhandel der Nahversorgung am Standort und erhebt keine Bedenken (vgl. hierzu Abschnitt 1.2.1 im Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden).

In ihren Grundzügen hat sich die Planung nicht verändert, allerdings enthält der Bebauungsplanentwurf im Unterschied zum Vorentwurf eine ganze Reihe von Ergänzungen und Konkretisierungen und ist nun mit dem vollständigen Regelungskatalog ausgearbeitet. Folgende wesentliche Änderungen im Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2014 im Vergleich zum Vorentwurf vom 03.06.2013, die häufig durch textliche Festsetzungen Eingang in die Planung gefunden haben, seien genannt:

- **Bebauung:**
 - Veränderungen der überbaubaren Flächen und / oder des Maßes der baulichen Nutzung in einigen Teilbaugebieten (z.B. MI 1, MI 2, WA 5, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13)
 - Konkretisierung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel der Nahversorgung im Sondergebiet SO am Geschwister-Scholl-Platz
 - Ausweitung des Teilbaugebiets WA 3 durch Integration des Anwesens „Mittlerer Anwandeweg 97“
 - Wegfall eines Baugrundstücks im Teilbaugebiet WA 11 (Nord) aufgrund der erforderlichen Einordnung einer Fläche für Stellplätze und Garagen
 - Wegfall eines Baugrundstücks im Teilbaugebiet WA 12 zu Gunsten der Vergrößerung der Versickerungsfläche
 - Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in einigen Teilbaugebieten
 - Ausweisung von Teilgebieten mit der Verpflichtung zur Errichtung von Wohnungen nach den Standards des sozialen Wohnungsbaus
 - Festsetzung der Möglichkeit verringerter Abstandsflächen in einigen Teilbaugebieten
 - Konkretisierung der zulässigen Gebäudehöhen durch Festsetzung absoluter Höhenbegrenzungen über NormalNull
 - Verpflichtung zur Dachbegrünung bei flachen / flach geneigten Dächern (Ausnahme: Solaranlagen auf der Dachfläche)
 - Festsetzung gestalterischer Regelungen für die Dachlandschaft, Vorgärten und Einfriedungen
- **Verkehr:**
 - Verfeinerung der Führung und Bemessung der Verkehrsanlagen: Berücksichtigung erforderlicher Wendeanlagen für Müllfahrzeuge, Verbreiterung der beiden wichtigsten Fuß- und Radwege, Überarbeitung der „Busschleuse“
 - Ergänzung eines Fuß- und Radwegs zum Lorbeerweg
 - Veränderung der verkehrlichen Erschließung für das Teilbaugebiet WA 11
 - Festsetzung von Flächen für Gehrechte zwecks Gartenerschließung von Reihenhäusern
 - Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Plangebiet, Festsetzung einer Option zur Errichtung einer Parkpalette auf dem Parkplatz an der Martin-Luther-Straße
 - Vorhaltung von drei Standplätzen für „Carsharing“
 - Textliche Festsetzungen mit differenzierten Vorgaben für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken
- **Freiraum, Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich:**
 - Festsetzung arten- und naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets
 - Festsetzung einer Vielzahl von Erhaltungs- und Pflanzgebieten und –flächen
 - Präzisierung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen bezüglich Abgrenzung und Zweckbestimmung
 - Neueinordnung öffentlicher Grünflächen entlang des Ahornwegs und am östlichen Beginn der „Busschleuse“

- Reduktion der Zahl der öffentlichen Spielplätze (vier Stück statt vorher fünf) und Anpassung der Größen auf jeweils mindestens 500 qm

- Immissionsschutz:
 - Abrücken des Teilbaugebiets WA 11 vom Ahornweg um 8,5 m, zusätzliche Festsetzung zum passiven Schallschutz
- Ver- und Entsorgung:
 - Anpassung von Größe, Lage und Zuschnitt der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, ergänzende Festsetzung als Fläche für Abgrabungen
 - Ausweisung von Flächen für die Energieversorgung (Erzeugung von Wärme / Kraft-Wärme-Kopplung, Trafostationen)
 - Ausweisung möglicher Standorte für die Entsorgung von Wertstoffen

Abb.: Ausgewählte Änderungen im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

BEBAUUNGSPLANUNG „NILKHEIM ANWANDEWEG“

ÜBERARBEITUNG ENTWURF: AUSGEWÄHLTE ÄNDERUNGEN



Änderungsbeispiele:

- 1** Teilbaugebiet WA 11: Anpassung bzw. Einordnung der Erschließung, der Baufenster, der Grünflächen und Parkplätze
- 2** Vergrößerung der Versickerungsfläche, Entfall einer Baufläche
- 3** Einordnung von Versorgungsflächen und carsharing, sozialer Wohnungsbau, Veränderung Geschosshöhe (max. V)
- 4** Erhaltungsbindung Obstbaumbestand, Vergrößerung des öffentlichen Parkplatzes
- 5** Einordnung einer privaten Sammelstellplatzanlage, Entfall einer Baufläche
- 6** Einordnung privater Grünflächen, Ausweisung von Flächen für Gehrechte zwecks Gartenerschließung
- 7** Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen
- 8** Anpassung von Größe, Lage und Zuschnitt der Versickerungsflächen
- 9** Integration des Anwesens „Kf. Schönbuschallee 97“ in das Teilbaugebiet WA 3
- 10** Option zur Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette auf der öffentl. Parkfläche
- 11** Ergänzung eines Fuß- und Radwegs zum Lorbeerweg

...

STADTPLANUNGSAMT ASCHAFFENBURG MÄRZ 2014

VIII KENNDATEN DER PLANUNG

Abb.: Kenndaten der Planung

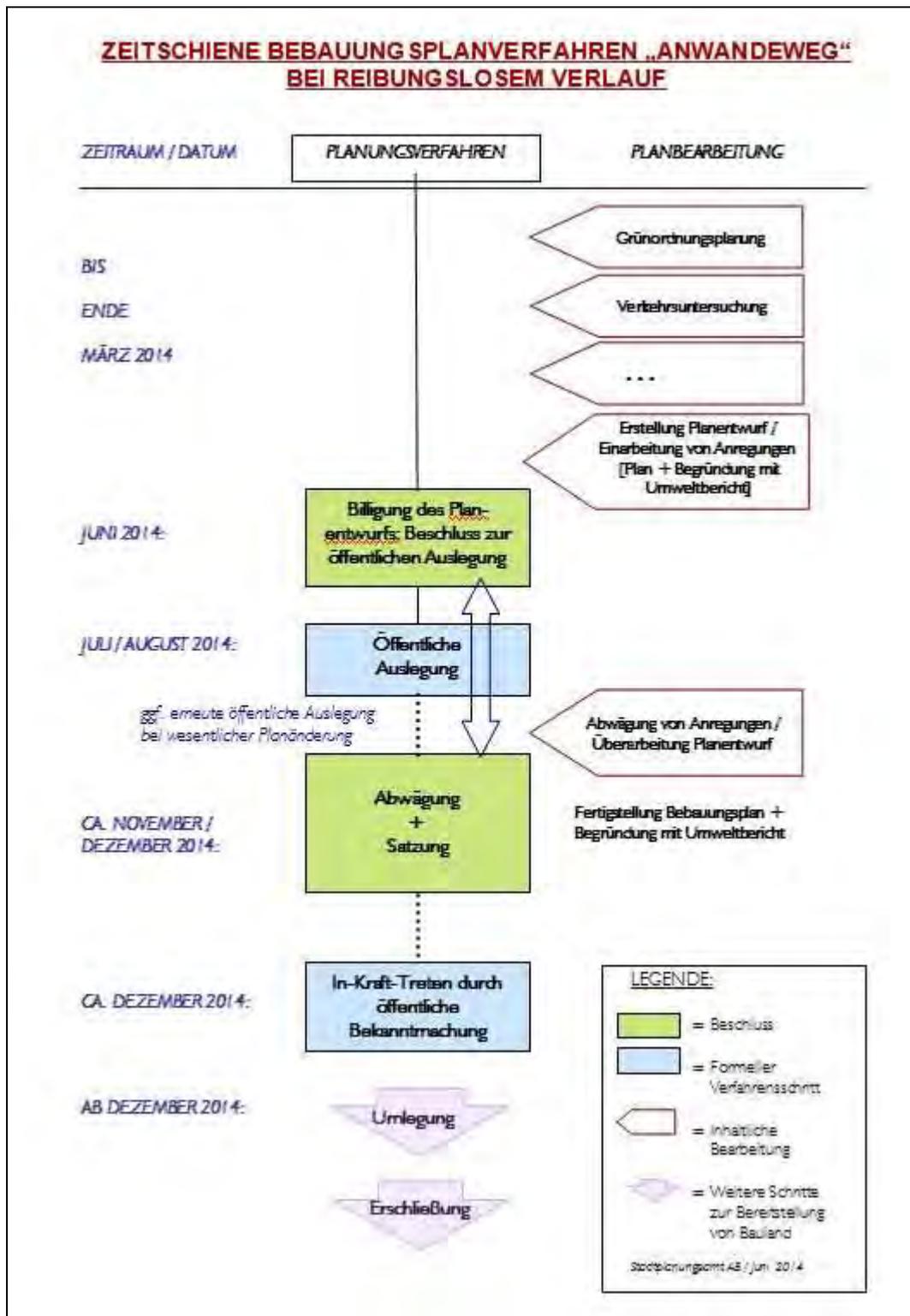
GRÖSSE DES PLANGEBIETS	ca. 270.000qm
davon BAUGRUNDSTÜCKE	ca. 150.000qm (= ca. 56%)
VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 44.000qm (= ca. 16%)
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN [incl. Versickerungsflächen]	ca. 76.000qm (= ca. 28%)
ZAHL DER WOHNEINHEITEN *	ca. 750
davon GESCHOSSWOHNUNGSBAU *	ca. 350
EIN- + ZWEIFAMILIENHÄUSER *	ca. 400
ZAHL DER EINWOHNER *	ca. 1.800
* grobe Schätzungen, starke Abweichungen möglich!	

Flächen / Kriterium	Bestand	Planung
Plangebiet	qm	qm
Straßenverkehrsfläche	qm	qm
Öffentliche Grünfläche		qm
Baugebietsfläche		qm
Art der baulichen Nutzung:		
Baugebiete	Außenbereich Landwirtschaftliche Fläche	WA - Allgemeine Wohngebiete MI - Mischgebiete SO - Sondergebiet Gemeinbedarfsflächen
Gebäudeanzahl / Bauweise	-	
Überbaubare Flächen (Baufenster):	-	qm
Maß der baulichen Nutzung:		
Zulässige Grundfläche:	GRZ <small>Baukörper</small> GRZ <small>Gesamtüberbauung</small>	qm qm
Zulässige Geschossfläche:	GFZ	qm
Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (in Baugebietsfläche enthalten)	-	qm
Pflanzgebietsflächen (in öffentlicher Grünfläche enthalten)	-	qm
Einzelpflanzgebote (Laubbäume)	-	Stück

IX FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

<i>Verfahrensschritt</i>	<i>Datum / Zeitraum</i>
Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Anwandeweg" zwischen Kleine Schönbuschallee, Ahornweg, Hibiskusweg und Martin-Luther-Straße (Nr. 07/06)	18.07.2011
Billigungsbeschluss und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	01.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Bürgeranhörung	19.07.2013
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang (Vorentwurf und Begründung vom 03.06.2013)	22.07.2013 bis 19.08.2013
Bürgeranhörung im Bürgerhaus Nilkheim	29.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	21.08.2013 bis 04.10.2013
Frühzeitige Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	21.08.2013 bis 04.10.2013
Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss	02.06.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	27.07.2014
Durchführung der Öffentliche Auslegung (Planentwurf und Begründung mit Umweltbericht vom 24.03.2014)	07.07.2014 bis 22.08.2014
Beteiligung der Behörden	
Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	
Ablauf der Frist im Rahmen der Behördenbeteiligung	
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	

Abb.: Zeitschiene der Bauungsplanung ab Bauungsplanentwurf



Stadtplanungsamt Aschaffenburg

Kleinerüschkamp
Amtsleiter

M. Bolch
SB / SGL Bauleitplanung

E. Balling
SB Umweltplanung