



## 2.1.1 Bestand Gebäude und Freiflächen

Die Bebauung im Untersuchungsgebiet weist eine sehr heterogene Struktur auf.

Der westlich der Mittelstraße, nördlich der Schülerstraße und nordöstlich der Mühlstraße gelegene Bereich ist durch eine kleinteilige, dichte und straßenbegleitende Bebauung geprägt. Die Bauweise wechselt hier zwischen geschlossen und halboffen.

Die Straßenträume sind vorrangig für den Fußverkehr ausgelegt und weisen geringe Aufenthaltsqualitäten auf. Die unregelmäßig zugeschnittenen Parzellen bieten gänzlich unterschiedliche Angebote an grundstückbezogenen Freiflächen auf.

Nördlich der Schülerstraße – zwischen den Einmündungen von Mühlstraße und Mittelstraße – zerfällt diese Struktur in eine Abfolge unterschiedlicher Baupolygonen.

Am markantesten wird dies im Bereich des frei stehenden Wohnhochhauses östlich der Einmündung der Mühlstraße sichtbar. Das Prinzip der straßenbegleitenden, raumbildenden städtebaulichen Struktur lässt sich dort vollständig auf.

Der gesamte Bereich der Schülerstraße, vom westlichen Rand des Untersuchungsgebietes, im Bereich des ehemaligen Gärtner-Cafés bis zur Kreuzung der Boppartstraße im Osten, ist gekennzeichnet durch eine Abfolge unterschiedlichster Baupolygonen und Nutzungen (ehemaliges Gärtnerwohngelände, Tankstelle, Wohnungsbau als Zeilenbebauung, Speiseeinrichtungen etc.). Der städtebauliche Raum erfährt dort wenig Fassung und Qualität.

Ab der Einmündung der Boppartstraße zeigt die Schülerstraße im weiteren Verlauf nach Osten, welche Qualitäten des öffentlichen Raums entstehen können, wenn der Straßensraum durch eine kräftige Baumallee gefasst und gegliedert wird.

Eine städtebaulich korrigierte Raumerfassung stellt sich im Bereich zwischen der Einmündung der Burchardstraße, der Mittelstraße und der Schulstraße ein.

Die Gebäude der St. Michael-Kirche und der Schülerschule bilden mit den umliegenden Gebäuden eines der prägnantesten Ensembles im Untersuchungsgebiet. Die Gebäude gruppieren sich zu einem charakteristischen, dreieckigen Raum. Wichtige Bezugslinien des Ornaments beginnen oder münden dort. Die städtebauliche Struktur lässt Potenziale zur Entwicklung eines qualitativollen Platzraumes erkennen.

Südlich der Schülerstraße haben sich Teilquartiere unterschiedlicher Charakteristika ausgebildet.

Das Quartier, welches im Süden von der Mühlstraße und im Osten von der Burchardstraße umschlossen wird, weist durch die senkrecht zur Schülerstraße angeordneten Wohnbauzeilen eine relativ hohe Ausnutzung der Gebietsfläche und dadurch geringe Nachverdichtungspotenziale aus.

Dagegen bietet das östlich anschließende Teilgebiet, welches an Burchardstraße, Merfortstraße, Seestraße und Mittelstraße in der Regel zweigeschossig in geschlossener und halboffener Bauweise straßenbegleitend bebaut ist, im Innenbereich ein hohes Flächenpotential auf. Dieses könnte für Verbesserungen der Nutzungen von Bau- und Freiflächen in Wert gesetzt werden. Die bestehende Struktur der Grundstücksanschnitte müsste hierzu jedoch neu geordnet werden.

Eine völlig andere Charakteristik weist das baardartig, dicht bebaute Gebiet zwischen Mittelstraße und Schulstraße auf.

Dieser Bereich bildet stadträumlich die Fortsetzung des Quartiers am St. Michael-Kirche nach Südosten. Dichte und Struktur weisen diesen Bereich als Bestandteil des historischen, dörflichen Ortskerns aus.

Potenziale zu einer Verbesserung sind hier in der Aufwertung des öffentlichen Raums als Wohnumfeld und in einer kleinteiligen Optimierung der Größe und Gestaltung von privaten Freiräumen zu sehen (beispielsweise durch den Abruch von Nebengebäuden).

Am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes erfolgt die räumliche Überleitung in die Dammer Straße, die sich im Bereich der Lange Straße zu einem dreieckigen Platzraum formt.

Stadträumlich wird dadurch ein Pendant zu den Platzräumen an der St. Michael-Kirche und dem Bereich um die Achaffbrücke gebildet. Eine Raumfolge, die mit Entwicklung des „Dammer Tor“ und der verbesserten Anbindung an die Kernstadt von zunehmender Bedeutung sein kann.

Die Baustruktur der Bereiche zwischen Schulstraße und Antoniusstraße wirkt demgegenüber wieder deutlich heterogener. Dieses Gebiet bietet Potenziale für bauliche Lückenschlüsse und eine Aufwertung des öffentlichen Raums als Wohnumfeld. Gleiches gilt für den Gebietsteil zwischen Schneidmühlweg und Schülerstraße.

Die südlich und südwestlich der Mühlstraße, Merfortstraße und Seestraße gelegenen Teilgebiete, im Westen durch die Friedhofstraße, im Osten durch die Dammer Straße, im Süden durch den Schönberegg und die Oststraße begrenzt, zeichnen sich durch Geschosswohnungsbauten und eine zunehmende Durchmischung mit großmaßstäblicheren Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen aus (Kaufwerk,

Arcenzentrum, Verwaltungsgebäude Bauffirma u.a.). Die großmaßstäblichen Gewerbebauten drängen dabei vornehmlich bis in die Blockinnenbereiche vor.

Neben der städtebaulichen Qualifizierung und Sanierung anstehender Wandlungsprozesse und baulicher Lückenschlüsse ist auch hier die Neugestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums zur Verbesserung des Wohnumfelds ein wichtiges Handlungsfeld.

Als übergeordnetes Konzept zur Entwicklung der Stadträume wird eine kaskadenartige Platzabfolge von der Platzfläche an der Lange Straße und Dammer Straße zum Michaels-Platz bis hin zu den „Aachferrassen“ im Bereich Ache Feuerwerk und der Brücke über die Achaff vorgeschlagen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische sowie Bodendenkmalpflegerische Belange

Einzeldenkmale bzw. Denkmallinien der Stadt Achaffenburg sind im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sowie östlich des Umpfings, in der Antonius- sowie der Paukerstraße, vorhanden.

Die Ortsbild prägenden Einzeldenkmale im Untersuchungsgebiet sind die Pfarrkirche St. Michael (Mühlstraße 40) und das Ensemble aus den drei Denkmälern im Bereich der Achaff „Dämmer Brücke“, ehem. Gasthaus „Grüner Baum“ (Dorfstraße 1) und ehem. Kapelle / Feuerwehrturm (Dorfstraße 5).

Größtenteils Denkmalstatus gibt es im Bereich des vorgeschriebenen Sanierungsgebietes ein Baudenkmal im Bereich des Anwesens Dorfstr. 5 mit der Beschreibung „Befunde von Vorgängerbauten und unterste Teile der ehem. Michaelskapelle der frühen Neuzeit von Damm.“

Im Lageplan auf Doppelseite 26/27 sind die laut Denkmalliste im Untersuchungsgebiet und dessen unmittelbarem Umfeld vorhandenen Einzeldenkmale dargestellt.





## 2.1.2 Bestand Gebäudenutzung

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich auf wenige Teilbereiche.

Der Bereich um den Michaels-Platz weist eine kleine Agglomeration kopplungsrelevanter Dienstleistungen (Bank, Café, Bäckerei, Ärzte etc.) und von Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kirche, Schule, Kindergarten) auf.

Diese Nutzungskonstellation und das Raumgefüge in der Stadtstruktur erscheinen als gute Voraussetzungen zur Stärkung und zum Ausbau dieses Bereichs als Stadtteilzentrum.

In der Burchardstraße sind ebenfalls noch Ladengeschäfte ansässig. Aufgrund des Branchen-Mixes erfüllen diese kaum noch eine Nahversorgungsfunktion. Die tägliche Versorgung wird durch teilweise großflächige Nahversorgungsbetriebe in unmittelbarer Randlage des Untersuchungsgebiets übernommen.

In der Lange Straße hat sich eine Bäckereifiliale etabliert, die dort von der Nähe zur Fach- und Berufsschule sowie von der Bahnhofsnähe profitiert.

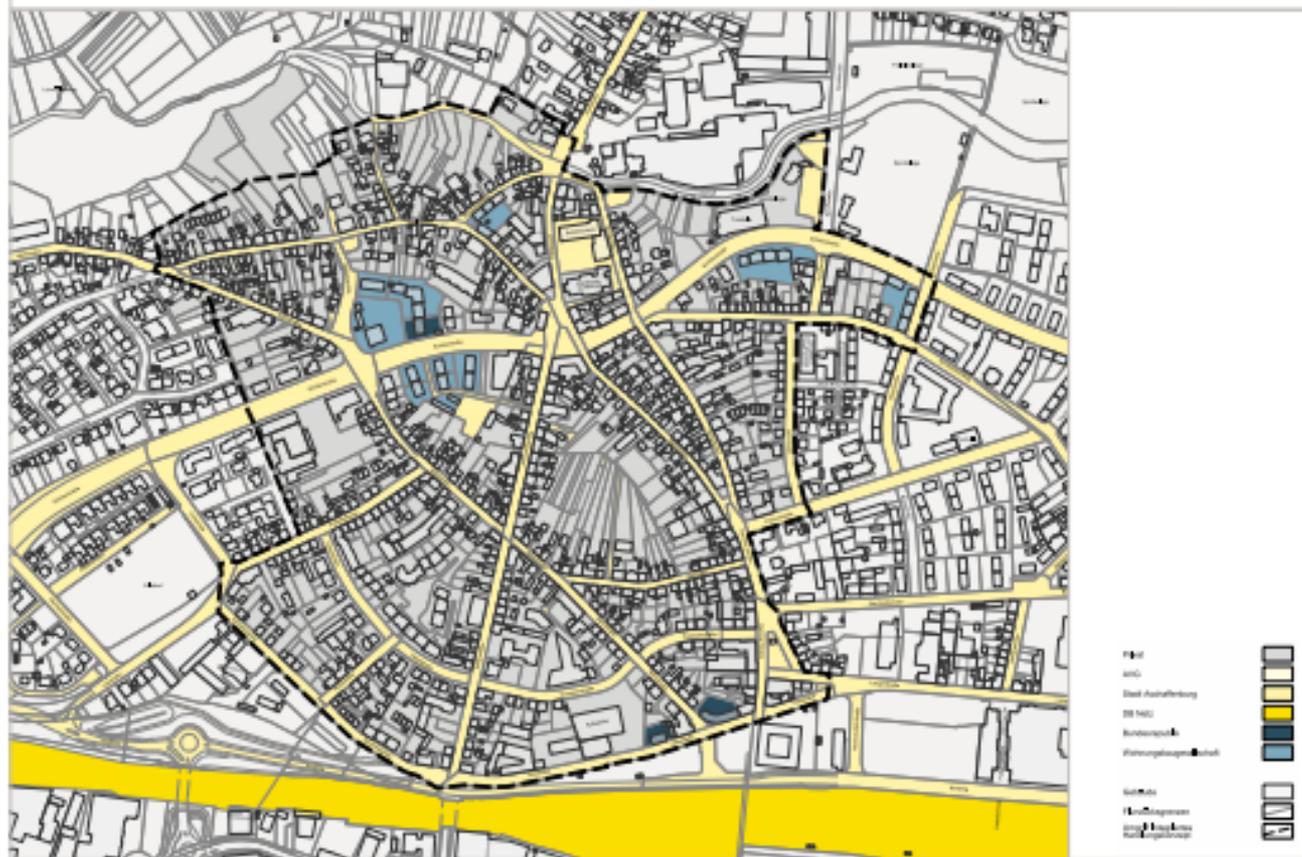
Einen weiteren Schwerpunkt gewerblich genutzter Flächen bildet der zur Bahn hin gewandte Bereich an der Theresienstraße zwischen Meißnerstraße und Mühlenstraße. Prägend sind zum Teil großflächige Gewerbebauten (Kalkwerke).

Die Untersuchungen ergaben jedoch kaum Hinweise auf Störungen bzw. Nutzungskonflikte in Folge der vorhandenen Nutzungsmischung innerhalb des Gebietes.

Auf Grundlage der ermittelten Rahmenbedingungen erscheinen Maßnahmen zur Stärkung der Wohnnutzung durch eine Verbesserung der Wohnumfeld-Qualitäten, einer malvollen Nachverdichtung sowie der Ausbildung eines vitalen Stadtteilzentrums als sinnvolle Strategien.

Die Sicherstellung einer leistungsfähigen Infrastruktur, z.B. durch ein leistungsfähiges Datennetz, wurde im Zuge der Befragung der Eigentümer häufig angesprochen und ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Stabilisierung der Nutzungsstruktur. Das Untersuchungsgebiet ist mit einem Glasfasernetz versorgt, was ggf. wegen hoher Kosten der Bereitstellung nicht flächendeckend in Anspruch genommen wird.





## 2.1.3 Verkehr, Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Situation hat sich durch die Fertigstellung der Bahnparkalle (Nordring) im Mai 2017 wesentlich verändert.

Das Fahrzeugaufkommen in der Schülerstraße wird sich laut einer Prognose auf ca. 65 bis 50 Prozent der ursprünglichen Verkehrsbelastung verringern.

Dies ermöglicht den Umbau der Schülerstraße und damit die Beseitigung einer Zäsur im Stadtgefüge. Der Umbau bietet die Chance, entscheidende Verbesserungen der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen. Die Gegebenheiten für die Anwohner hinsichtlich des Schallschutzes, der Parkmöglichkeiten und sicherer Querungsmöglichkeiten lassen sich erheblich verbessern.

Die Fortführung des allezeitigen Charakters, wie er im örtlichen Abschnitt der Schülerstraße noch besteht, würde zudem zu einer wesentlichen Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen.

Bei den übrigen Straßen im Untersuchungsgebiet liegt ein Hauptproblem in der Regelung des ruhenden Verkehrs.

Anforderungen der Verkehrssicherheit, ausreichend bemessene Fußgängerbereiche und eine angemessene Aufenthaltsqualität bei limitierten Straßenquerschnitten gehören im Zuge der Befragung der Grundstückseigentümer zu den am häufigsten angesprochenen Problemlagen.

Hier wäre strassenweise zu überprüfen, inwieweit eine Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen, Einbahnregelungen etc. sinnvoll und umsetzbar sind. Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten, Stellplätze im öffentlichen Raum zu realisieren, wäre zu klären, inwieweit Angebote für Quartiersparkplätze oder Quartiersgaragen umgesetzt werden können.

Bei der Freiraumgestaltung im Zuge der Sanierung ist der demografische Wandel zu berücksichtigen. Barrierefreie Wege, Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum u.ä. können ältere Menschen dazu motivieren und Ängste nehmen, trotz Mobilitätseinschränkungen Wege selbstständig zurückzulegen (z.B. Spazieren oder Einkäufe zu gehen), durch Bewegung die Gesundheit zu fördern und zudem aktiv am Sozialen Leben teilzunehmen, statt in der Wohnung zu verweilen.

Die Umsetzung einer attraktiven, sicheren Fuß- und Radwegverbindung in Nord-Südrichtung über Müllerstraße und Burchardstraße, zum Ortszentrum am Michaels-Platz erscheint als wichtige Aufgabenstellung für die zukünftigen Planungen im Ortskern von Damm.



## 2.1.4 Bestand Frei- und Grünflächen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes beschränkt sich das Angebot an öffentlichen Grünflächen auf die Gestaltung des Platzes an der Lange Straße / Dammer Straße.

Im öffentlichen Raum bestehen ansonsten bis auf einen Abschnitt in der westlichen Paulusstraße oder dem Soltirbaum an der Aschaffbrücke keine wesentlichen Grünflächen oder Baumplantagen.

Die Aschaffauen im Norden stellen den einzigen direkten Bezug zum Naturraum dar. Eine Verbesserung der Zuwegung aus dem Gebiet (Schneidewegpfad, Bereich Brücke) wäre eine deutliche Aufwertung.

Auf den privaten Grundstückeflächen bestehen Potenziale, die Flächen durch Entziegelung und den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden gärtnerisch aufzuwerten.

In der Befragung der Grundstückseigentümer zählte die Anlage von Grünflächen zu den am häufigsten genannten Anregungen.

Mit der Neugestaltung der Schülerstraße in Anknüpfung an den Bestand im Osten des Untersuchungsgebietes bietet die sich die Gelegenheit, einen wesentlichen Grünaspekt im Straßenbild zu etablieren. Im Bereich des Michaels-Platzes bestünde konzeptabhängig die Möglichkeit, Baumplantagen zu realisieren.

In den übrigen Teilen des öffentlichen Straßenraums wären punktuell Pflanzungen in Abstimmung mit den Nutzungsansprüchen an Verkehrsraum und Stellplätzen sowie den Leitungstrassen möglich.

Eine facadenbezogene Begrünung oder gärtnerische Umwidmung könnte durch ein Förderprogramm unterstützt werden.

Ebenso besteht die Möglichkeit im Gewerbebau durch Hochbeete Grundstückeflächen gärtnerisch aufzuwerten. Auch im Sinne der Gesundheitsarbeit stellen derartige urban gardening Projekte einen Mehrwert für das Quartier dar. Die Bewohner können durch selbstständige Bepflanzung die wohnungsnahen Freiflächen aktiv mitgestalten. Gleichzeitig können sich Bewohnerinnen und Bewohner gärtnerisch betätigen und ernährungsbewusst eigenes Obst und Gemüse anbauen.

Im Zuge der Neugestaltung des Bereichs um die Brücke über die Aschaff („Am grünen Baum“) wäre es möglich, einen direkten Zugang zum Gewässer zu schaffen. Die Möglichkeiten zur Anlage eines gewässernahen Naturpfades mit Anschluss an die Kapfergasse wären näher zu untersuchen.

