

Flächennutzungsplanung Jede Stadt und Gemeinde ist durch das Baugesetzbuch aufgefordert, für das gesamte Gemeindegebiet einen umfassenden Plan zur Art der Bodennutzung aufzustellen. In diesem Flächennutzungsplan wird jeder Fläche eine Hauptnutzung zugeordnet. Im besiedelten Bereich sind das Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- und Sondergebiete. Zudem werden Ausstattungen des Gemeindegebietes mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf (z. B. Schulen, Kindergärten) sowie Verkehrsflächen und Grünflächen dargestellt. Darüber hinaus werden die Flächen im sogenannten Außenbereich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung definiert, beispielsweise als Wald, landwirtschaftliche Fläche, Bachaue, Sportplatz oder Freizeitgelände. In das Konzept und die Darstellung des Flächennutzungsplans werden eine Reihe von Fachplanungen, etwa der Verkehrsentwicklungsplan oder der Landschaftsplan für die Stadt eingearbeitet. Der Flächennutzungsplan stellt die zukünftigen Entwicklungsbereiche einer Gemeinde dar: Wo kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden? Wo ist die Ansiedlung von Gewerbe oder Bildungseinrichtungen möglich? Welche Flächen werden für Grün- und Landschaftsräume freigehalten und wo verlaufen die unterschiedlichen Verkehrswege? Wie ist der Bedarf an sozialer und technischer Infrastruktur? Bei der Erstellung von Rahmenplänen und Bebauungsplänen dient der Flächennutzungsplan als Vorgabe. Die Bebauungspläne müssen inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Damit ist der Flächennutzungsplan vor allem gegenüber Behörden verbindlich. Für den einzelnen Bürger ergeben sich hingegen keine direkten Rechte oder Pflichten.

Rahmenpläne

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, um Entwicklungspotentiale eines Stadtteils auszuloten und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung in groben Zügen darzustellen. Er ist nicht rechtsverbindlich und keinem standardisierten Verfahren unterworfen. Hinsichtlich des Planungsmaßstabes ordnet er sich zwischen dem Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ein.

Aufstellung von Bebauungsplänen Bebauungspläne werden immer nur für einen Teilbereich der Stadt aufgestellt, beispielsweise für ein neues Wohngebiet, für ein neues Gewerbegebiet aber auch für die Neuordnung eines bereits bebauten Bereiches. Dies kann auch ein älterer Stadtteil mit bereits seit vielen Jahren bestehenden Wohngebäuden sein. Für die bauwilligen Bürgerinnen und Bürger der Stadt sind diese Pläne von direkter Bedeutung, denn dort kann man nachlesen, ob ein Grundstück bebaubar und wie es bebaubar ist (siehe auch Allgemeine Bauberatung). Wenn beispielsweise für ein Wohngebiet ein Bebauungsplan existiert, dann findet man Festlegungen über die bebaubare Fläche, die Anzahl der möglichen Geschosse, die Lage der Gebäude und unter Umständen sogar Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dachneigung. Über den Inhalt eines Bebauungsplanes entscheidet letztlich der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg. Mit Hilfe der Bebauungspläne kann die Bauverwaltung feststellen, ob ein Bauantrag genehmigt werden kann oder ob das Baugesuch abgelehnt werden muss. Manchmal ist es gerade in schwierigen Situationen für die bauwilligen Bürgerinnen und Bürger nicht möglich, alle Bestimmungen eines Bebauungsplanes einzuhalten. In solchen Fällen kann ein Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan gestellt werden, der dann von der Bauverwaltung geprüft wird. Die aktuell im Stadtplanungsamt bearbeiteten Bebauungsplanvorentwürfe und -entwürfe (laufende Bebauungsplanverfahren) betreffen Teilbereiche des gesamten Stadtgebietes.

Sanierung / Stadterneuerung / Soziale Stadt Ein Sanierungsgebiet braucht einen besonderen Planungsaufwand, weil in diesem Gebiet viele gewachsene Nutzungen aufeinander treffen. Damit sich ein Sanierungsgebiet im Sinne der Stadt entwickelt, sind nicht nur Bebauungspläne für einzelne Teilbereiche aufzustellen, sondern die Stadtplanung wirkt bei jedem Bauvorhaben mit. Das Baugesetzbuch schreibt für Bauvorhaben im Sanierungsgebiet die sogenannte Sanierungsgenehmigung vor. In Aschaffenburg sind in den Programmen „Soziale Stadt“ und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren die förmlich festgelegte Sanierungsgebiete Innenstadt und der Stadtteile Damm Mitte. In das Förderprogramm "Soziale Stadt" sind die Untersuchungsgebiete Damm-Mitte-Ergänzungsgebiet und das Hefner-Alteneck-Viertel aufgenommen. Ziel dieser vom Bund und dem Land Bayern unterstützten Maßnahme ist es, Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf im Sinne einer nachhaltigen Stadterneuerung wieder zu selbstständigen, lebensfähigen Quartieren mit positiver Zukunftsperspektive zu entwickeln.

Straßen- und Platzgestaltung Die Stadtplanung befasst sich mit der Gestaltung des öffentlichen Raums im Stadtgebiet. Straßen und Plätze sind nicht nur Verkehrswege und PKW-Abstellflächen, sondern auch Lebens- und Aufenthaltsräume. Daher sind bei der Planung angemessene Grünflächen, Baumpflanzungen, Bodenbeläge und Aufenthaltsbereiche vorzusehen. Auch bei baulichen Veränderungen an Kinderspielplätzen, Sportstätten, Parks und Grünanlagen müssen stadtplanerische Aspekte berücksichtigt werden.