



Bürgerdialog Leider

Leitlinien zur Weiterentwicklung von Leider auf der Fläche des Hafenbahnhofs

Folgende Anforderungen sollen bei der Gebietsentwicklung berücksichtigt werden.
Dabei sollen alle privaten und öffentlichen Akteure dafür Sorge tragen, dass...

Natur / Umwelt / Klima

1. ...die vorhandenen Grünflächen qualitativ erhalten und verbessert werden.

d.h.

- Die bestehenden Grünflächen und Bäume müssen in gleicher Fläche und mindestens ähnlicher Qualität vor Ort (im Umlegungsgebiet) erhalten bleiben, frei zugänglich und öffentlich sein (Basis: Biotopsteckbrief – Teilfläche AB-1231-002 Stand 18.05.2010, Größe 13.833m²).
- Bestandsaufnahme des jetzigen Zustandes durch einen unabhängigen Gutachter (Flora und Fauna)
- Wertvolle ökologische Bereiche und Naturgut (z.B. alte Bäume) sollen gesichert und durch einen unabhängigen Gutachter oder Sachverständigen überwacht werden (Monitoring).
- Naturnaher Erhalt vom „schwarzen Weg“ als Fuß- und Radweg und zur Naherholung (wichtiger Spazierweg), keine Versiegelung
- Verbindung vom schwarzen Weg zum „Leiderer Wäldchen“ soll hergestellt werden.

2. ... klimasensibles und klimaangepasstes Bauen vorrangig angewandt wird.

d.h.

- Alternative/regenerative Energiequellen (Solarnutzung, Erdwärme, Fernwärme o.ä.) sollen vorrangig genutzt werden.
- Das Schwammstadtprinzip soll angewendet werden.
- Nutzung von Regenwasser (Zisterne, Grauwassernutzung, Dachbegrünung, Bewässerung von Grünflächen und Bäumen durch Regenwasserzuführung)
- Regenwasser soll möglichst an Ort und Stelle versickern (Regenrückhaltebereiche im Gebiet, Dachbegrünung, versickerungsfähige private und öffentliche Oberflächen (z.B. auch bei Parkplätzen).
- Öffentliche Bereiche sollen durch Grünanlagen und Bäume verschattet werden (Schattigen Aufenthalt im Freien schaffen).
- Fassaden und Dächer sollen begrünt werden.



Verkehr & Mobilität

3. ...das Verkehrskonzept den Grundsätzen der Verkehrsreduzierung und Verkehrsberuhigung folgen soll.

d.h.

- Kirchstraße/ Hotzelstraße sollen Sackgassen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) bleiben.
- Möglichst autofreie und verkehrsarme Zonen sollen im Gebiet geschaffen werden, auch in den Nachbargebieten.
- Verkehrsreduzierende Maßnahmen, wie Förderung des Nahverkehrs in ganz Leider, sollen umgesetzt werden (Schaffen von kurzen, barrierefreien, verschatteten Wegeverbindungen; ausreichend private und öffentliche Radabstellanlagen).
- Infrastruktur für stadtteilbezogene Dienstleistung/Nahversorgung soll hergestellt und erhalten werden - im Sinne der Stadt der kurzen Wege.
- Hohe Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr innerhalb des Wohngebietes, zur Stadt und zu den wichtigsten Bereichen außerhalb
- Der schwarze Weg soll als wichtige, sichere und durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung (z.B. zu Schule, Einzelhandel, in die Stadt usw.) erhalten bleiben und - wo sinnvoll möglich - verbessert werden (z.B. als Parkweg).
- Grünanlagen sollen mit ausreichenden Fußwegen angelegt werden.
- Kurze und direkte Erschließung zur Vermeidung von Umwegfahrten, möglichst viele Anbindungen alternativ zum Anschluss an Westring
- Durch Straßen versiegelte Flächen soll auf ein Minimum reduziert werden.
- In der Bauphase Lärm/Staub minimieren
- Im Plangebiet sollen ausreichend Parkmöglichkeiten, zur Vermeidung von Parksuchverkehr und Parkdruck in angrenzenden Gebieten, hergestellt werden.
Kein Anwohnerparken in Bestandsgebieten

Integration in den Stadtteil

4. ...Möglichkeiten zur Integration, besonders das Zusammenwachsen von bestehenden und neuen Strukturen geschaffen und gefördert werden.

z.B. durch

- Infrastruktur für Dienstleistung/Nahversorgung sicherstellen (als Orte der Begegnung und Zusammenkunft)
- Identitätsstiftenden Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum schaffen (Spazierwege, charakteristischer Erhalt des „schwarzen Weges“ als Fuß- und Radweg, Mehrgenerationenplätze, allgemeine Aufenthaltsflächen mit seniorengerechter Struktur)
- Verlängerung der Achse Kirche/Schule bezüglich öffentlicher Gebäude (z.B. Sportstätten, Bürgerhaus, gemeinwohlorientierte Nutzung)
- Emotionale Bezugspunkte schaffen: soziale Begegnungen ermöglichen (z.B. Vereinsheim, Bürgerhaus, Eisdiele/Café Sporthalle, o.ä.)
- Gut funktionierende, bestehende Systeme und Einrichtungen beibehalten und stärken (z.B. Vereine, Kirche, Nachbarschaftshilfe)
- Räume und Flächen hierfür zur Verfügung stellen



5. ...generationenübergreifende Einrichtungen und Wohnformen geschaffen werden.

z.B. durch

- Herstellen von integrativer Bebauung (Familienfreundliche Wohnungen (geräumig), barrierefreie Wohnungen, Generationengerechtigkeit, betreutes Wohnen, integrierte Seniorenpflege, ambulantes Pflegeangebot, Tagespflege, Angebote für Mehrgenerationen – Wohnen)
- „Nicht störendes Gewerbe“ (z.B. keine Vergnügungsstätten) im Einklang mit Wohnbebauung und familienfreundlichem Wohnen (insbesondere bzgl. Lärm)
- Wohnformen für „alt werden zu Hause“ integrieren, welche es Leiderer Bürgerinnen und Bürgern ermöglichen, möglichst lange in ihrem Stadtteil zu verbleiben.

6. ...Platz für Kinder und Jugendliche vorhanden ist.

z.B. durch

- Fußläufig erreichbare Jugendtreff & Begegnungsorte für Jugendliche schaffen (vereinsunabhängig)
- Spielplätze und Treffpunkte für verschiedene Altersklassen herrichten (z.B. Mehrzweckräume, Bürgerhaus)
- Bestehenden Spielplatz „schwarzer Weg“ aufwerten/umgestalten und Integration in neu angrenzende Bebauung
- Familienstützpunkt einrichten (z.B. auch als Zweigstelle von Nilkheim) – fußläufig erreichbar

Soziale Infrastruktur

7. ...der Bereich um St.-Laurentiuskirche, Erthal-Volksschule und Kindergarten (Hafenbahnhofstraße, Friedrich-Krane-Platz, Kirchstraße) als Stadtteilzentrum ausgebaut und seine Mittelpunktfunktion für Leider gestärkt werden. (Synergien nutzen)

z.B. durch

- Verlängerung der Achse Kirche – Schule – Spielplatz: mit sozialer / sportlicher Infrastruktur: gemeinwohlorientiert
- In der Verlängerung räumliche Begegnungsstätten schaffen wie z.B. Bürgerhaus mit sportlicher Nutzung (neue Sporthalle z.B. Nutzung durch Schule vormittags und Vereine nachmittags), Jugendtreff, Mehrgenerationenpark, öffentlicher Fußball- / Basketballplatz / Boule und inklusive Angebote
- Bestehende Freizeit- und Sportflächen, die sich in diesem Zentrumsbereich bereits befinden und an das Plangebiet angrenzen, sollen eingegliedert und ausgebaut werden (z.B. Bolzplatz, Spielplatz).
- Weitere, in Leider bereits bestehende (Vereins-)Angebote (bspw. TUS Leider Turnhalle) in dieses neue Stadtteilzentrum verlagern, um Synergien zu nutzen und auszubauen (z.B. Vereinsangebote als Nachmittagsbetreuung an Schule und Kindergarten → Vernetzung von Verein & Schule/Kita).



8. ...niederschwellige Begegnungsräume geschaffen werden.

z.B. durch

- Platz für spontane Zusammenkünfte ermöglichen (Indoor / Outdoor)
- Möglichkeiten, die zum Verweilen einladen, integrieren (z.B. Café / Kiosk)
- Öffentlicher Raum (Spazierwege und Plätze) soll möglichst barrierefrei gestaltet sein (keine Stufen, barrierefreier Bodenbelag, ausreichend und verschattete Sitzmöglichkeiten).

9. ...notwendige Infrastruktur (Kindergarten, Schule) ausreichend vorhanden ist.

d.h.

- Es muss geprüft werden, ob mit neuer Wohnnutzung vorhandene Schul- und Kindergartenplätze ausreichen.
- Bei Bedarf Ausbau bestehender sozialer Infrastruktur (Schule, Kita)

10. ...Raum für soziales Gewerbe geschaffen wird (z.B. Nachhilfe, Tagespflege, Seniorengerechtes Wohnen, CoWorking, Physio, Ärztehaus)

Städtebau & Wohnen

11. ...sich die Dichte und Höhe der zur Lärmschutzfunktion notwendigen Bebauung zur bestehenden Baustruktur hin anpassen. Die Dichte des Plangebietes entspricht in Gänze den angrenzenden Baugebieten.

d.h.

- Höhenstaffelung der Bebauung → die Bebauung soll sich an den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben der Bestandsbebauung ausrichten, max. 3 Geschosse.
- Die Dichte von den angrenzenden Baugebieten soll im Wesentlichen im Plangebiet fortgesetzt werden (Werte der angrenzenden Bebauungspläne aufnehmen), jedoch unter Berücksichtigung der Funktion des Lärmschutzes entlang der Hafenbahn.
- Schaffen von ausreichend Pufferzone (z.B. in Form von öffentlichen/privaten Grünflächen, Versickerungs- /Ausgleichflächen) zwischen Bestandsbebauung und notwendiger Lärmschutzbebauung.

12. ...ein hoher Anteil nicht versiegelter Fläche (öffentliches und privates Grün) erhalten bleibt.

d.h.

- Ausreichende öffentliche Grünflächen / Bestehender Anteil muss im Gebiet erhalten bleiben.
- Arten- und Naturschutzrechtlicher Ausgleich soll, wenn möglich, im Gebiet erfolgen.
- Grünflächen zur Regenrückhaltung/Versickerung nutzen.



13. ...die Bewohnerstruktur sozial durchmischt und heterogen gestaltet ist.

z.B. durch

- Unterschiedliche Wohnungsgrößen bzw. flexible Grundrisslösungen
Ziel: Durchmischung der Generationen
- Wohnformen für „alt werden zu Hause“, welche Leiderer es Bürgerinnen und Bürgern ermöglichen, möglichst lange in ihrem Stadtteil zu verbleiben.
- Angemessenen Anteil an gefördertem Wohnungsbau vorsehen

14. ...mit architektonisch ansprechender Bebauung ein adäquater Lärmschutz für die dahinterliegende (alte und neue Bebauung) entsteht.

d.h.

- Geschlossener Lärmschutz zur Bahn / B26 – aber keine durchgängige Bebauung
Besser: teilweise Bebauung / Lärmschutz in anderer Art und Weise
- In Abschnitte gegliederte Bebauung vorsehen
- Lärmschutzbebauung soll auch baulich lärmoptimiert umgesetzt werden (Wohn- und Schlafzimmer zur Lärmabgewandten Seite, Laubengangerschließung, vorgehängte/doppelte Fassade o.ä.).

15. ...eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe im notwendigen Maß hergestellt wird, um ein Mischgebiet im Sinne der BauNVO zu realisieren.

d.h.

- Wohnbebauung mit Minimum an Gewerbe (nur nachgefragtes Gewerbe, z.B. Tagespflege, Senioren, Kinderbetreuung, Co-Working.... Evtl. Physio...)
- stadtteilbezogene Dienstleistung/Nahversorgung, welche bestehende Infrastruktur in Leider stärkt und fehlendes Angebot ergänzt.

16. ...der Baustellenverkehr möglichst nicht über das Bestandsstraßennetz geführt wird.

17. ...nach Beschluss eines Bebauungsplans für die Fläche des ehemaligen Hafenbahnhofs eine Prüfung der Umwidmung der bestehenden Mischgebiete (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgt und, wo möglich, diese umgewidmet werden.

Zwei der 38 Delegierten sind komplett gegen eine Bebauung.

Aschaffenburg-Leider, 31.01.2026