



**Vorbereitende Untersuchungen, Integriertes Handlungskonzept
mit städtebaulichem Masterplan**

ASCHAFFENBURG

**Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff"
im Stadtteil Damm**

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit
städtebaulichem Masterplan

Untersuchungsgebiet “Nördlich der Aschaff” im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg

Fassung vom **25.04.2022**

Auftraggeber: Stadt Aschaffenburg

Bearbeitung:
HWP - Büro für Städtebau und Architektur
Holl Wieden Partnerschaft
Architekten und Stadtplaner
Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: 0931 / 41998-3, Fax: 0931 / 41998-45
Mail: buero@holl-wieden.de

Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung

**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	6
1.1 Einleitung	8
1.1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des Integrierten Handlungskonzepts (IHK)	8
1.1.2 Zeitlicher Ablauf	8
1.2 Räumliche Abgrenzung	10
1.2.1 Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm	10
1.2.2 Bereich des "Integrierten Handlungskonzepts"	10
2 Analyse der strukturellen Rahmenbedingungen	12
2.1 Lage und Funktion im Raum	14
2.1.1 Allgemeine Rahmenbedingungen in Aschaffenburg	14
2.1.2 Landes- und Regionalplanung	14
2.1.3 Einordnung des Stadtteils Damm	16
2.2 Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz	18
2.2.1 Umweltschutz / Altlasten	18
2.2.2 Klimaanpassung	18
2.2.3 Naturschutz	20
2.2.4 Gewässerentwicklung	20
2.2.5 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserschutz	22
2.3 Bauleitplanung	24
2.3.1 Flächennutzungsplan	24
2.3.2 Bebauungspläne	25
3 Planungsvorgaben	26
3.1 Lage des Stadtteils Damm im Stadtgebiet Aschaffenburg	28
3.1.1 Lage und Funktion des Stadtteils Damm	28
3.1.2 Verkehrliche Anbindung	28
3.2 Rahmenbedingungen des Untersuchungsgebietes "Nördlich der Aschaff"	30
3.2.1 Bezug zum Stadtteil Damm	30
3.2.2 Bezug zum Sanierungsgebiet "Ortskern Damm"	30
3.3 Wettbewerb „Neue Mitte Damm“	32
3.4 Veränderungen im Untersuchungsgebiet	34
3.4.1 Standortschließung der Firma Impres	34
3.4.2 Entwicklungsziele für die Konversionsfläche	34
3.5 Wirtschaft und Gewerbe	36
3.6 Kultur und Tourismus	38
3.7 Soziale Infrastruktur und zentrale Einrichtungen	40
3.8 Bevölkerung und Prognose	42
3.9 Gebietsgeschichte	44
3.9.1 Urkataster	44
3.9.2 Historische Entwicklung	46

4 Vorbereitende Untersuchungen mit Bestandsaufnahme und Analyse im Untersuchungs-	48
 gebiet	48
4.1 Eigentumsstruktur.....	50
4.2 Gebäudesubstanz.....	52
4.2.1 Einschätzung des Baualters der Gebäude	52
4.2.2 Grobe Bewertung des baulichen Zustands.....	54
4.2.3 Geschossigkeit	56
4.2.4 Maß der Nutzung	58
4.2.5 Denkmalschutz, ortsbildprägende Gebäude und Wirkungen der Baukörper für das Stadt-	
bild	60
4.3 Gebäude- und Grundstücksnutzung	62
4.4 Grün- und Freiraumstruktur	64
4.5 Analyse der verkehrlichen Verhältnisse.....	66
4.5.1 Fließender und Ruhender Verkehr	66
4.5.2 Rad- und Fußwegenetz	68
4.5.3 ÖPNV-Bedienung	68
4.5.4 Öffentliche Straßen, Wege und Plätze.....	70
4.6 SWOT-Analyse	72
Mängel und Missstände.....	72
Stärken und Chancen	74
5 Integriertes Handlungskonzept (IHK) mit städtebaulichem Masterplan	76
5.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept	78
1) Entwicklung des Aschafftals als Erholungsraum	80
2) Wiederherstellen identitätsstiftender Strukturen.....	82
3) Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers	84
5.2 Leitziele und Rahmenplan	86
5.2 Maßnahmen mit Finanzierungsübericht.....	88
5.4 Vorschlag für die Abgrenzung von Sanierungsgebieten	90
5.4.1 Abgrenzung der Sanierungsgebiete	90
5.4.2 Begründung für das gewählte Sanierungsverfahren	90
Abbildungs- und Quellenverzeichnis	92
Quellen	96



Einführung



Einleitung

1.1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des Integrierten Handlungskonzepts (IHK)

Anlass der Untersuchung ist die seitens der Fa. Impress beabsichtigte Aufgabe ihres Betriebsstandorts im Aschaffener Stadtteil Damm. Nachdem die Firma ihre Produktion am Standort Damm bereits vor einigen Jahren eingestellt hat, hat sie nun auch den verbliebenen Restbetrieb (Lagerflächen, Verwaltung, Entwicklung) eingestellt und ihre Liegenschaft am Standort Damm an die Stadt Aschaffenburg verkauft. Damit soll eine ordentliche Verwertung der Liegenschaft im Sinne der Stadtentwicklung ermöglicht werden.

Die Liegenschaft befindet sich nördlich der Aschaff zwischen Dorfstraße und Dyroffstraße. Nördlich der Liegenschaft befinden sich weitere unter- und ungenutzte Grundstücke an der Dahlemstraße. Die weitere Umgebung ist von Mischgebiets- und Wohnnutzung geprägt. Die südlich gelegene Aschaffener Innenstadt ist auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

Für die Liegenschaft der Fa. Impress und die nördlich angrenzenden unter- bzw. ungenutzten Grundstücke, die bauleitplanerisch bislang als Industriegebiet (GI) festgesetzt sind, werden nun Vorbereitende Untersuchungen (VU) zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets durchgeführt und ein Integriertes Handlungskonzept (IHK) für das weitere Vorgehen erstellt. In diese VU mit IHK wird auch ein bislang unbebautes, als Mischgebiet ausgewiesenes Grundstück an der Dahlemstraße mit einbezogen. Die VU mit IHK erstrecken sich zudem auf

die westlich angrenzenden, als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke an der Dorfstraße und Dahlemstraße.

Stadtplanerisches Ziel der Untersuchungen ist es, die ehemals industriell genutzten Flächen der Fa. Impress einer neuen, mit der Umgebung verträglichen Nutzung zuzuführen. Zugleich soll die Ortsmitte des Stadtteils Damm weiter aufgewertet werden. Dies entspricht den Zielsetzungen für die Aufwertung des Ortszentrums Damm im Rahmen des Sanierungsverfahrens für das direkt südlich angrenzende Sanierungsgebiet „Ortskern Damm“.

Vorbereitende Untersuchungen (VU):

Die Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) besteht darin, durch eine umfassende Bestandsanalyse die Mängel und Missstände des Untersuchungsgebietes zu ermitteln und konkrete, an der o.g. Zielstellung orientierte Maßnahmen für eine neue, zukunftsfähige Entwicklung zu benennen. Die Ergebnisse der VU sind Grundlage für die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebiets, in dem zukünftig eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Das Sanierungsgebiet ist dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Nach der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets können Städtebauförderungsmittel für die Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen wie auch für Ordnungsmaßnahmen gewährt werden (§§ 140, 147 und 148 BauGB). Die Städtebauförderung hilft somit den Städten und Gemeinden, ihr bauliches Erbe zu bewahren und Innenstädte und

Ortszentren als lebendige Lebensmittelpunkte zu stärken.

Integriertes Handlungskonzept (IHK):

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) stellt eine Entwicklungsstrategie für einen definierten städtischen Teilraum in einem mittelfristigen Zeitrahmen (ca. 10 Jahre) dar. Es soll der Lösung von Problemen und der Förderung von Potenzialen in verschiedenen Handlungsbereichen dienen.

Das IHK soll auf die komplexen Problemstellungen reagieren und Finanzmittel räumlich sinnvoll bündeln. Es setzt sich i.d.R. zusammen aus folgenden Teilen:

- Problem- und Potenzialanalyse
- Gesamtstrategie mit daraus abgeleiteten Handlungsfeldern
- Beschreibung der Handlungsfelder und Vorstellung der Teilmaßnahmen
- Maßnahmenscharfe Kosten- und Finanzierungsübersicht für den gesamten Durchführungszeitraum der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

1.1.2 Zeitlicher Ablauf

Der zeitliche Ablauf der Untersuchungen (VU mit IHK) kann der Abb. 1 entnommen werden. Nach Abschluss der Untersuchungen sind folgende weitere Schritte vorgesehen:

- Sanierungskonzept
- Klärung der Altlastensituation
- Städtebaulicher Wettbewerb (alternativ: Investorenwettbewerb)
- Bauleitplanverfahren.

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit städtebaulichem Masterplan, Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg

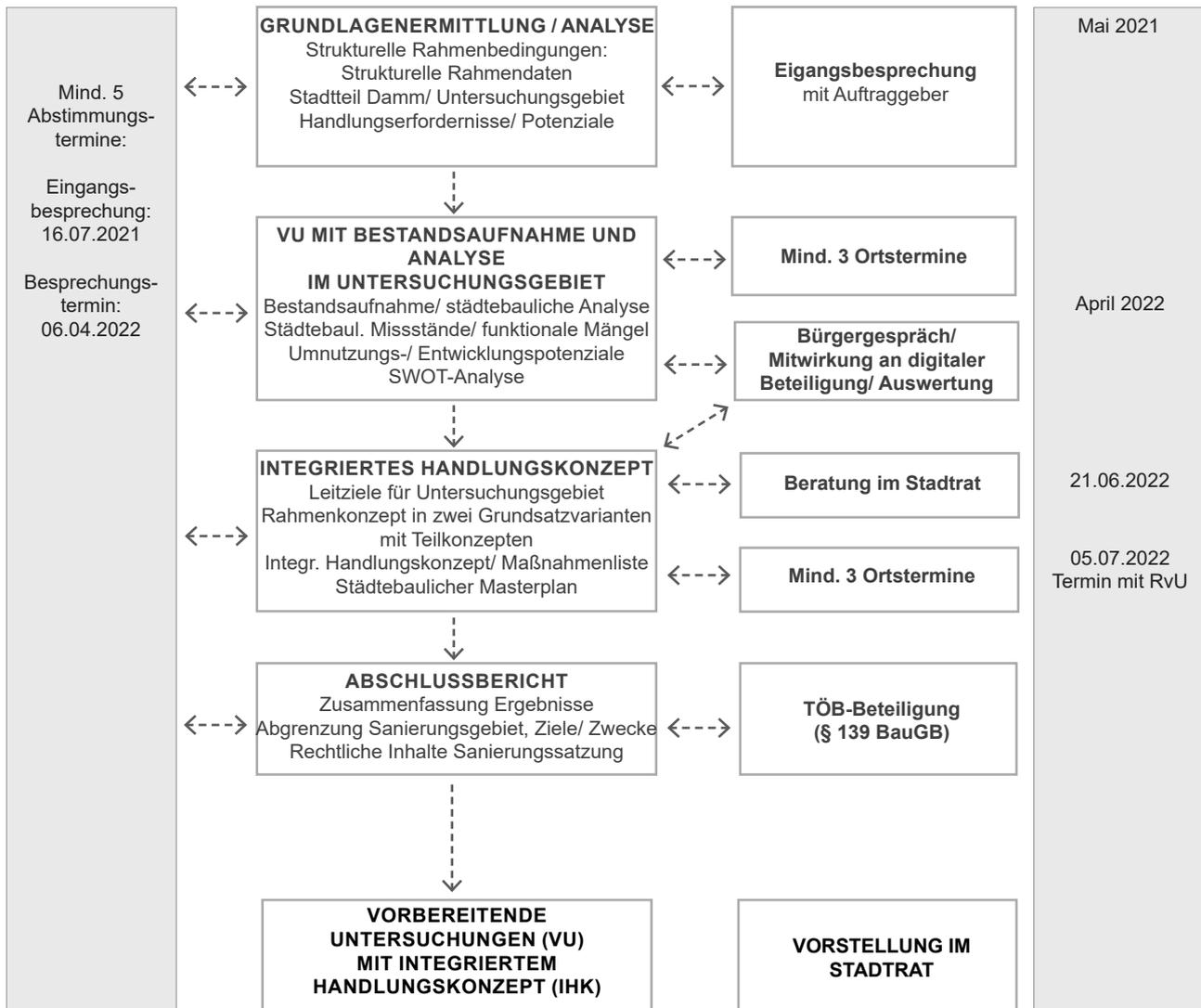


Abb. 1: Planungsprozess

Räumliche Abgrenzung

1.2.1 Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ im Stadtteil Damm

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Nördlich der Aschaff“ gemäß § 141 BauGB umfasst neben dem rund 2,76 ha großen Betriebsgelände der Fa. Impress (Grundstück FI.Nr. 3603, FI.Nr. 2600/3) auch das im Nordosten anschließende, zurzeit untergenutzte Grundstück FI.Nr. 3737/31 der Fa. Metz und die bislang un bebauten Grundstücke FI.Nrn. 3737/32 und 605/4 an der Dahlemstraße.

Der Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst zudem auch den südlich anschließenden Grünraum entlang der Aschaff, den nördlich anschließenden Straßenzug der Dahlemstraße sowie die Grundstücke mit gemischter Bebauung entlang der Dorfstraße.

Insgesamt erstreckt sich somit der Bereich der VU auf eine Fläche von rund 7,72 ha.

1.2.2 Bereich des “Integrierten Handlungskonzepts”

Der Bereich des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) erstreckt sich auf das rund 7,72 ha große Untersuchungsgebiet der VU. Er beinhaltet im Einzelnen folgende Grundstücke:

- Westlich der Dyroffstraße: FI.Nr. 3737/31.
- Dorfstraße: teilweise FI.Nr. 585 und teilweise FI.Nr. 3048.
- Westlich der Dorfstraße bis zu einer Tiefe von 50 Metern von der Straße: FI.Nr. 537, 537/2, 537/3, 537/4, 540, 541, 541/2, 541/6, 542, 544/1, 546, 546/1, 548, 550, 552, 554, 556, 559, 561, 564, 565, 566, 567, 568, 570, 572, 574, 576.
- Östlich der Dorfstraße: FI.Nr. 602, 604, 609, 611, 617, 617/1, 617/2, 619, 621, 626, 628, 631, 632, 633, 636, 637, 641, 642, 3603.
- Dahlemstraße: FI.Nr. 605/7.
- Südlich der Dahlemstraße: FI.Nr. 605/2, 605/3, 605/4, 605/5, 605/8, 605/9, 605/10, 3737/32.
- Aschaff und Bereich: teilweise FI.Nr. 212/13, teilweise FI.Nr. 657, teilweise FI.Nr. 2166, FI.Nr. 667, 663/1, 175/1, 700/1, 700/2, 700/4, 3600/2.

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit städtebaulichem Masterplan,
 Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg



- | | | | |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Damm" |  | Gebäude |
|  | Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept | 2 | Hausnummer |
|  | | | Flurstück mit Flurnummer |

Abb. 2: Lageplan des Untersuchungsgebietes "Nördlich der Aschaff" und des Bereichs des Integrierten Handlungskonzeptes im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg, M. 1:2.500



2

Analyse der strukturellen Rahmenbedingungen



Lage und Funktion im Raum

2.1.1 Allgemeine Rahmenbedingungen in Aschaffenburg

Die Stadt Aschaffenburg mit ihren rund 71.000 Einwohnern liegt östlich des Rhein-Main-Verdichtungsraums und zählt zum bayerischen Teil der Metropolregion Frankfurt/ Rhein-Main. Aschaffenburg liegt zudem im nördlichen Teil der Region „Bayerischer Untermain“, die zu den wirtschaftlich am stärksten entwickelten Regionen Bayerns zählt. Innerhalb dieser Region stellt die Stadt Aschaffenburg den größten und bevölkerungsreichsten Wirtschaftsstandort sowie das dominierende Versorgungs-, Arbeits-, Bildungs- und Kulturzentrum für die regionale Bevölkerung dar.

Bedingt durch die vielfältigen lokalen Sehenswürdigkeiten und kulturellen Angebote bei gleichzeitiger Lage in einem sehr attraktiven Landschaftsraum (Lage am Main westlich des Spessarts) hat sich Aschaffenburg auch zu einem bedeutenden Zielort für Touristen und Tagesbesucher entwickelt. Zudem bietet Aschaffenburg mit seiner hochwertigen Ausstattung an sozialer und Freizeitinfrastruktur sehr gute Wohn- und Lebensbedingungen für die einheimische Bevölkerung.

Begünstigender Faktor für die bisherige und zukünftige Entwicklung Aschaffenburgs ist die hohe verkehrliche Lagegunst der Stadt. Aschaffenburg ist sowohl an das Fernstraßennetz (Bundesautobahnen A 3 und A 45, Bundesstraßen B 8, B 26 und B 469) als auch an das Schienenfernverkehrsnetz (ICE-Strecke Frankfurt - Würzburg) sehr gut angebunden. Hinzu kommt die Lage Aschaffenburgs an der Bundeswasserstraße Main (Hafen Aschaffenburg) und die Nähe der Stadt zum Flughafen Frankfurt a.Main.

Aufgrund der o.g. Ausgangsvoraussetzungen bestehen zukünftig für die Stadt Aschaffenburg gute Chancen, sich als Wirtschafts- und Tourismusort, aber auch als attraktiver Wohnort mit hochwertiger Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitinfrastruktur weiter zu profilieren. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass eine sozial ausgewogene Entwicklung erreicht werden kann, die sich an den Bedürfnissen aller in der Stadt Aschaffenburg lebenden Bevölkerungsgruppen orientiert. Konkret heißt dies, dass in allen Stadtteilen eine hohe Wohn- und Lebensqualität für junge und ältere, einkommensstärkere und einkommensschwächere, einheimische und ausländische Personen durch eine entsprechende Aufwertung der Stadtteile ermöglicht wird.

2.1.2 Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 1. März 2018) und der Regionalplan „Bayerischer Untermain“ (Regionalplan 1, Stand 25.08.2020) stufen die Stadt Aschaffenburg als Oberzentrum im nördlichen Teil der Region „Bayerischer Untermain“ ein. Das Stadtgebiet Aschaffenburg sowie die Gebiete mehrerer umliegender Städte und Gemeinden sind im LEP Bayern und im Regionalplan 1 zudem als „Verdichtungsraum“ sowie als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

Gemäß den Leitlinien des Regionalplans 1 soll die Region „Bayerischer Untermain“ insgesamt gleichwertig und nachhaltig als wirtschaftsstarker Raum mit guter Lebensqualität und engen Vernetzungen entwickelt werden. Die Raumstruktur soll erhalten bleiben.

Regionale Grünzüge und Trenngrün sollen in Siedlungs- bzw. Verkehrsachsen der Gliederung des Raums und der Abgrenzung von besiedelten Gebieten und freier Landschaft dienen.

Für die Stadt Aschaffenburg und das Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ sind zudem folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Regionalplans 1 besonders zu beachten:

In Aschaffenburg als zentralem Ort soll, vor allem im Dienstleistungsbereich, das Arbeitsplatzangebot erweitert und verbessert werden (03 G). Zudem soll der Verdichtungsraum Aschaffenburg allgemein als Siedlungs-/ Wirtschaftsschwerpunkt der Region gestärkt werden (01 Z). Hierfür sollen vorrangig Flächen in bestehenden Strukturen und brachliegendes Bauland genutzt werden (02 Z, 04 Z).

Falls möglich sollen die in den Städten des Verdichtungsraums Aschaffenburg bestehenden Freiflächen verbessert werden (06 G). Grünflächen sollen auch dafür genutzt werden, Bebauung aufzulockern und unterschiedliche Funktionsbereiche wie Wohnen und Gewerbe zu trennen (02 G).

Bestehende Wohnbebauung in zentralen Orten soll bei Überalterung erneuert werden, ohne die vorhandene Nutzung aufzugeben (02 G). Einrichtungen für Gemeinbedarf und der Infrastruktur sollen erhalten und wenn möglich aufgewertet werden (02 Z). Von besonderer Bedeutung sind auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (02 G).

Im Bereich Mobilität soll ein Ausbau des regionalen Radverkehrsnetzes erfolgen.

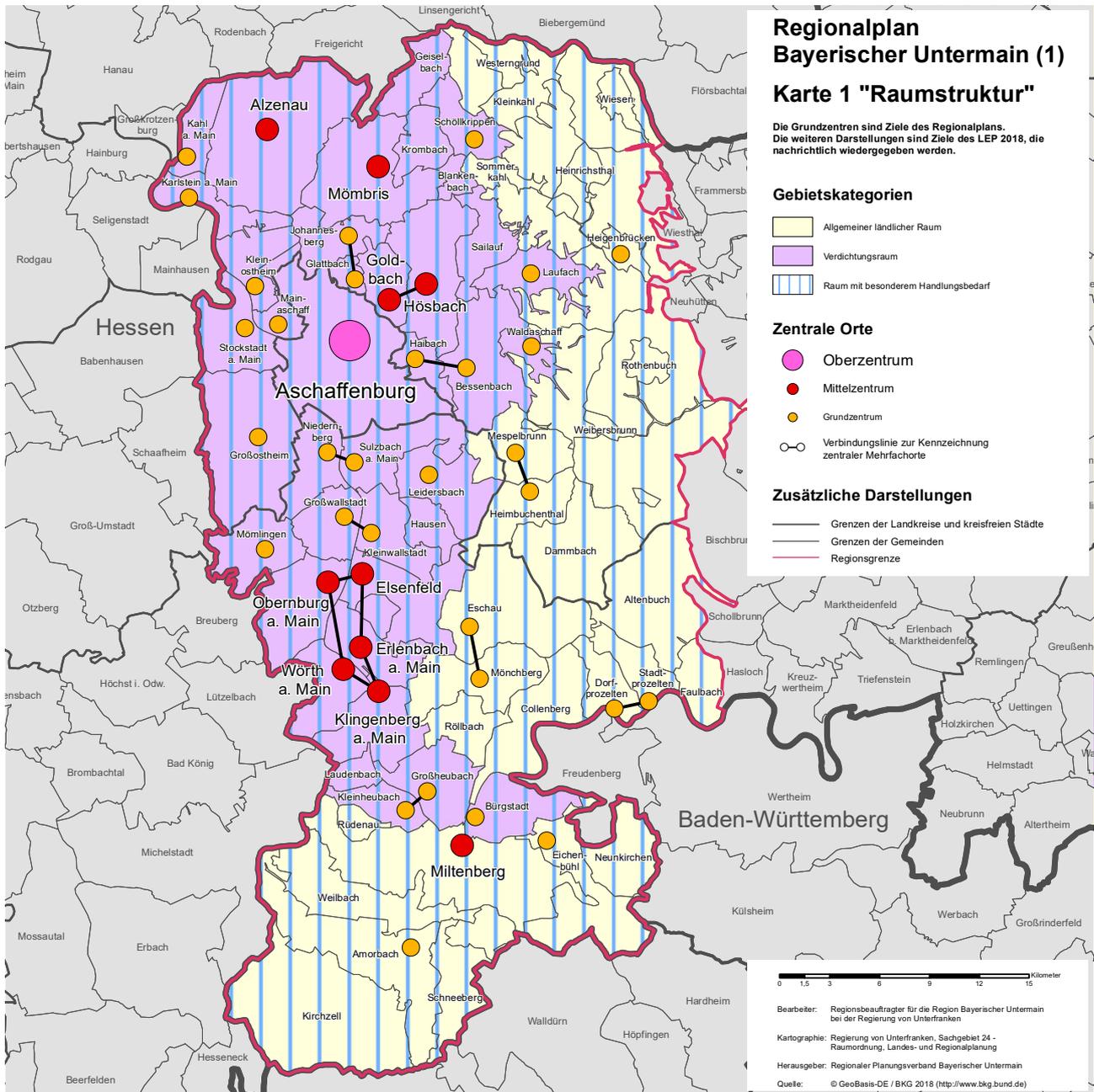


Abb. 3: Regionalplan Bayerischer Untermain: Karte 1 "Raumstruktur", in Kraft getreten am 27.09.2019

2.1.3 Einordnung des Stadtteils Damm

Zu den Stadtteilen mit besonderem Aufwertungsbedarf zählt in Aschaffenburg der Stadtteil Damm, der sich nördlich an die Aschaffener Innenstadt anschließt. Zwischen Damm und der Innenstadt verläuft die ICE-Bahnstrecke Frankfurt - Würzburg mit dem Hauptbahnhof Aschaffenburg; nördlich des Stadtteils verläuft die Bundesautobahn A 3 Frankfurt - Würzburg. Im Osten schließt sich an den Stadtteil Damm ein großflächiges Gewerbegebiet (Gewerbegebiet „Damm-Ost“) und im Westen der Stadtteil Strietwald an.

Der Stadtteil Damm mit seinen rund 13.700 Einwohnern ist aus einem dörflichen Siedlungskern heraus durch Siedlungserweiterungen mit der Stadt Aschaffenburg verschmolzen und stellt heute ein innerstädtisches Wohnquartier mit wohnlichen und gemischten Funktionen dar. Neben den baulichen Veränderungen und funktionalen Wandlungsprozessen der letzten Jahrzehnte hat sich im Stadtteil auch ein demografischer Wandel durch den Zuzug von Migranten vollzogen.

Durch Maßnahmen der Städtebauförderung soll zukünftig eine Aufwertung des Stadtteils Damm erreicht werden. So konnte bereits erfolgreich eine städtebauliche Sanierung im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt im Sanierungsgebiet „Damm-Mitte“ durchgeführt werden. Hieran anknüpfend wurden Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern des Stadtteils Damm durchgeführt (Sanierungsgebiet „Ortskern Damm“, förmlich festgelegt mit Satzung vom 29.10.2018), die weitere

Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtteils benennen.

Wie die Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern des Stadtteils Damm zeigen, zählen zu den prägenden Missständen im Stadtteil vor allem die Auflösung identitätsstiftender Strukturen, fehlende Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum sowie ein Mangel an Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld.

Zugleich machen die Vorbereitenden Untersuchungen aber auch deutlich, dass im Zentrum des Stadtteils ein beträchtliches Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial besteht. Ziel ist es daher, das Zentrum im Stadtteil Damm zu stärken und zu einer „Neuen Mitte Damm“ zu entwickeln.

Grundlage für die Planungen zur Entwicklung einer „Neuen Mitte Damm“ ist ein freiraumplanerischer Wettbewerb, der 2019/2020 durchgeführt wurde.

Zentrale Zielstellungen dieser Planungen sind die Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse, die Attraktivierung des Wohnens und die Entwicklung eines identitätsstiftenden Umfelds im zentralen Bereich des Stadtteils nahe der Kirche St. Michael.

Ergänzt werden sollen nun die laufenden Planungen zur Gestaltung einer „Neuen Mitte Damm“ durch ein Konzept zur Neunutzung des im Norden an diese Mitte anschließenden Geländes der Fa. Impress, die ihren Betriebsstandort schließen will. Angestrebt wird hier die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers im Sinne einer erweiterten „Neuen Mitte Damm“.



- Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Damm"
- Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept

Abb. 4: Topografische Karte Übersicht, Anpassung im Maßstab M. 1:5.000, Stand: Sept. 2021

Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz

2.2.1 Umweltschutz / Altlasten

Innerhalb des Untersuchungsgebiets „Nördlich der Aschaff“ sind im Bereich des Impress-Geländes Altlasten aufgrund der früheren industriellen Produktion zu erwarten (z.B. Öl im Boden). Hinzu kommt, dass die Gebäude auf dem Gelände teilweise aus problematischen Baustoffen bestehen, die es zu entsorgen gilt. Außerdem sind Kampfmittelverdachtsflächen auf dem Gelände zu vermuten.

Eine vertiefende Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen steht bislang noch aus. Um das Impress-Gelände zukünftig einer neuen Nutzung zuführen zu können, muss eine solche Untersuchung nach Fertigstellung der VU und des IHK zwingend erfolgen.

Mit Blick auf die zukünftige Verbesserung der Umweltsituation im Untersuchungsgebiet bietet die Aschaff mit ihren uferbegleitenden Grünzonen ein besonderes Potenzial. Durch eine Ausweitung des Retentionsraums bei gleichzeitiger Entwicklung der nördlichen Uferzone der Aschaff als Grün- und Erholungsraum kann die Umweltqualität und damit die Lebensqualität für die im Ortszentrum Damm wohnende Bevölkerung deutlich gesteigert werden.

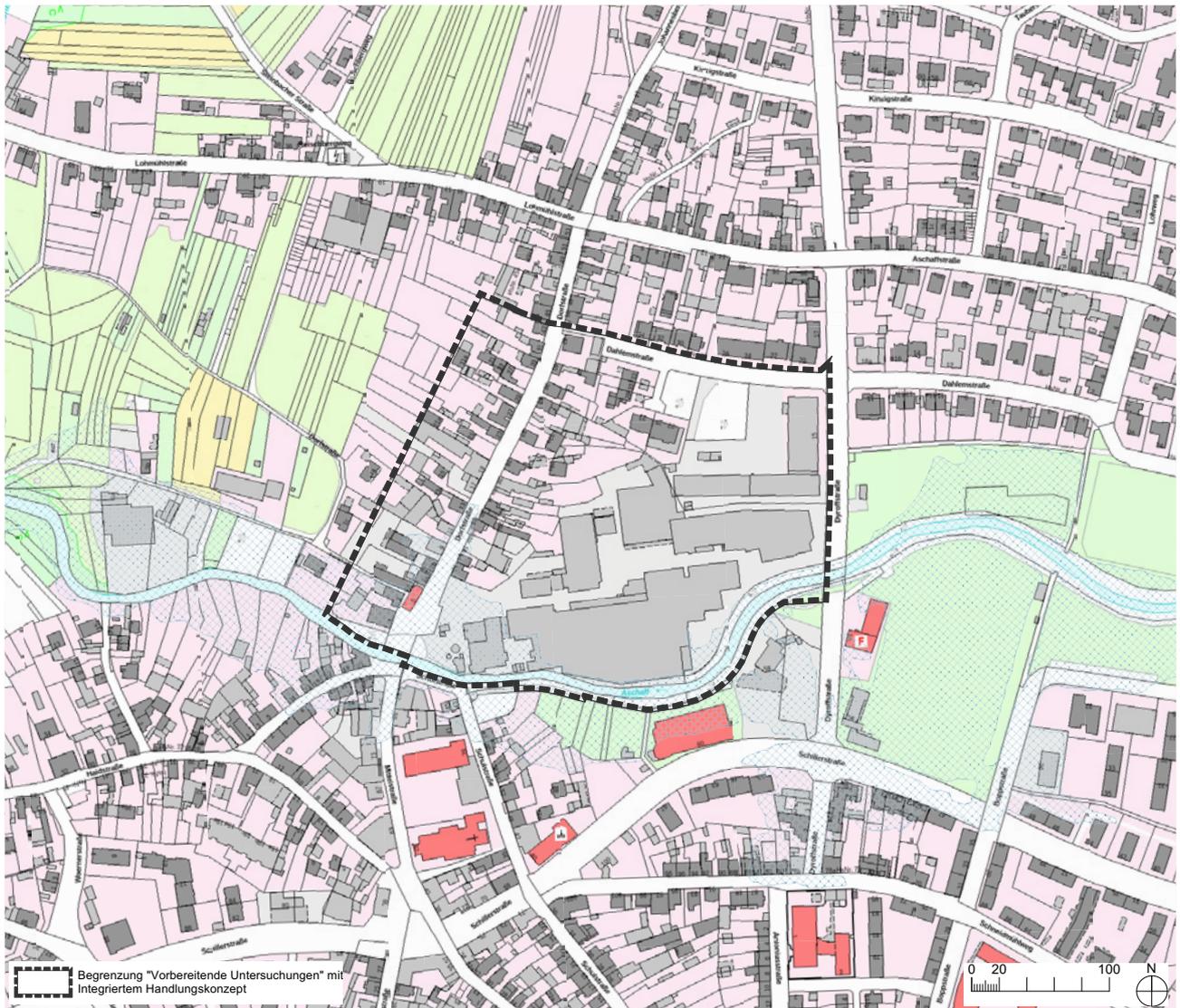
Weiter sind bei der Gewässerunterhaltung der Aschaff vor allem folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Wasserabfluss und -qualität (Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses, Hochwasserschutz, Einleitungen, Sicherung der Wasserqualität)
- Ökologie (Gewässerökologie, Naturschutz, Fischerei)
- Städtische Entwicklung (Bauflächen, Freizeitnutzungen, Verkehrssicherungspflichten, Ortsbilderhaltung/ -verbesserung)
- Sonstige Interessenslagen (Anliegerschutz, Denkmalschutz, Anlagen/ Brücken am Gewässer).

2.2.2 Klimaanpassung

Seitens der Stadt Aschaffenburg wurde im Jahr 2021 eine Klimaanpassungs-Strategie für das Stadtgebiet beschlossen. Einzelne Handlungsfelder dieser Klimaanpassungs-Strategie (z.B. Umwelt und Natur, Wasser und Infrastruktur, Stadtentwicklung und Gesundheit) sind durch die VU und das IHK im Untersuchungsgebiet berührt. Der südwestliche Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich zudem im derzeit in Aufstellung befindlichen 1. „Klimaquartier Damm“.

Vor diesem Hintergrund sollen die im IHK vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich auch einen Beitrag zur Umsetzung der Ziele der Klimaanpassungs-Strategie im Stadtteil Damm leisten. Ein besonderer Beitrag für die Verbesserung des Stadtklimas kann durch die Renaturierung der Aschaff und die naturnahe Gestaltung ihrer Uferbereiche geleistet werden, wie sie im IHK angestrebt werden. Zugleich können hierdurch positive Effekte hinsichtlich Grünvernetzung, Gewässerökologie und Hochwasserschutz erreicht sowie die Gesundheit der Bevölkerung durch Schaffung naturnaher Erholungsräume gefördert werden.



Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept

0 20 100 N

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285**
 Flurstücksnummer
- Zusammengehörige Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren
- Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
- Grenzpunkt, besondere Punktnummer

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20
Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
- Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
- Friedhof
- Landwirtschaft Ackerland
- Landwirtschaft Grünland
- Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz / Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr / Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Abb. 5: Tatsächliche Nutzung (TN) und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Anpassung im Maßstab M. 1:5.000, Stand: Sept. 2021

2.2.3 Naturschutz

Im Stadtgebiet Aschaffenburg gibt es mehrere Naturräume, die nach dem geltenden Naturschutzrecht geschützt sind. Am nächsten zum Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ gelegen sind ein FFH- und Landschaftsschutzgebiet nördlich des Stadtteils Damm und der Bundesautobahn A 3.

Weiter gibt es im Stadtgebiet Aschaffenburg 234 geschützte und 288 ungeschützte Biotope. Zwei dieser Biotope, die in der Biotopkartierung von 2009 entsprechend verzeichnet sind, sind im Untersuchungsgebiet anzutreffen: Der Gehölzsaum entlang der Aschaff und die Stieleiche in der Dorfstraße. Die Stieleiche ist zudem als Naturdenkmal ND-06036 in der Liste der Naturdenkmäler Aschaffenburgs verzeichnet.

Entlang den Uferzonen der Aschaff besteht ein durchgängiger, naturnaher Gehölzbestand, der an einigen Stellen sehr dicht ist. Die vorkommenden Bäume und Sträucher sind Schwarz-Erle, Haselnuss, Esche, Blutroter Hartriegel, schwarzer Holunder sowie Silber- und Buchweide. Vor allem in innerörtlichen Bereichen sind auch nicht-heimische Arten wie Robinien, Eschen-Ahorn, Walnuss und Hybrid-Pappel anzutreffen.

Die Stieleiche in der Dorfstraße ist im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets gelegen. Laut Biotopkartierung könnte für den Erhalt der Stieleiche zukünftig mehr Pflege notwendig werden.

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet aktuell einen hohen Versiegelungsgrad auf. Ziel für die Zukunft sollte daher eine stärkere Entsiegelung und Durchgrünung des gesamten Gebiets sein.

2.2.4 Gewässerentwicklung

Südlich des Untersuchungsgebiets „Nördlich der Aschaff“ fließt von Ost nach West die Aschaff, die ca. 3 km westlich in den Main mündet. In ihrem Mündungsbe- reich ist die Aschaff als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft (vgl. hydrologische Daten des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg).

Die Aschaff ist ein typischer Mittelgebirgsbach, der seit dem Mittelalter auf verschiedene Art und Weise genutzt wurde. So wurde die Aschaff zum Triften des Spessartholzes ebenso genutzt wie zum Betrieb von Mühlen und Triebwerken. Seit der Industrialisierung wurde zudem das Wasser der Aschaff für die industrielle Papierproduktion genutzt. Heute dient die Aschaff mit ihren uferbegleitenden Grünzonen vor allem als Grün- und Erholungsraum für die ortsansässige Bevölkerung mit uferparallelen Rad- und Fußwegen.

Das ökologische Potenzial der Aschaff nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist insgesamt als „unbefriedigend“ einzustufen. Aus diesem Grund hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ein Umsetzungskonzept (UK) für den Flusswasserkörper „Untere Aschaff“ erstellt, um bis Ende 2027 ein gutes ökologisches Potenzial zu erreichen. Ziel des Umsetzungskonzepts für die Aschaff im Untersuchungsgebiet ist u.a. die „Verbesserung der Gewässerstruktur und die Entwicklung von Uferstrandstreifen“. Um dieses Ziel zu erreichen, muss dem Gewässer Aschaff ausreichend Raum zur Entwicklung gegeben werden, der von Bebauung freizuhalten ist. Sinnvoll ist ein freizuhaltender Korridor von 20-40 m neben dem Gewässer.



Abb. 6: Biotop „Einzelbaum in Damm“ (Stieleiche in der Dorfstraße)



Abb. 7: Biotop „Aschafftal“

Punktueller Zugänge zur Aschaff oder Aufenthalts-, Erholungs- und Erlebnisbereiche am Wasser sind grundsätzlich möglich und auch im wasserwirtschaftlichen Interesse, wenn dies mit einer Stärkung der ökologischen Funktion angrenzender Gewässerabschnitte einhergeht. Hierzu sollten entlang der Aschaff in einem ca. 10 m breiten Uferstreifen direkt am Gewässer mit Ausnahme der punktuellen Zugänge/ Erholungsgebiete keine Nutzungen stattfinden. Vielmehr sollte hier eine naturnahe Entwicklung von Ufergehölzstrukturen erfolgen.

Bauliche Anlagen im oder am Gewässer sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Regelfall nicht zulässig. Grundsätzlich denkbar ist dagegen ein ufer-

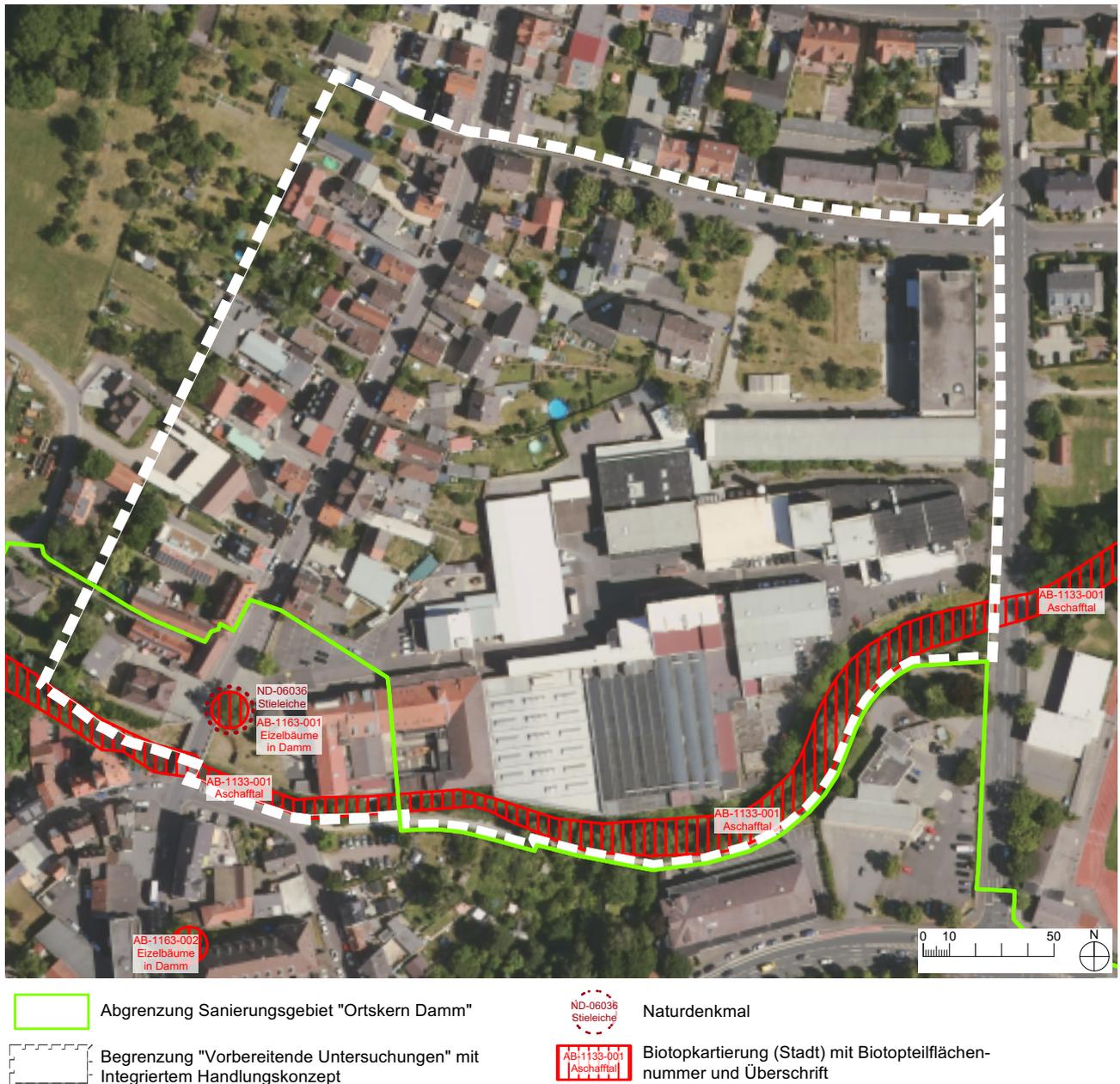


Abb. 8: Luftbild mit Biotopen und Naturdenkmälern, Anpassung im Maßstab M. 1:2.500

Biotopkartierung (Stadt) und Naturdenkmäler innerhalb der Begrenzung des Untersuchungsgebietes / IHK:
 - Biotopteilfläche Nr. AB-1133-001 „Aschafftal“: Gewässer-Begleitgehölze, linear (50 %) als Hauptbiotoptyp
 - Biotopteilfläche Nr. AB-1163-001 „Einzelbäume in Damm“

Naturdenkmal:

- ND-06036 „Stieleiche“, Jahr der Unterschutzstellung 1979.

Quellen:

Stadt Aschaffenburg, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Erhebungsdatum: 28.07.2009)

Liste der Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützten Landschaftsbestandteile auf dem Gebiet der Stadt Aschaffenburg, Stand September 2019

begleitender Radweg, sofern ein ausreichender Abstand zum Gewässer und zum Uferstreifen eingehalten wird. Auch eine Geh- und Radwegbrücke ist nicht ausgeschlossen, wenn wasserwirtschaftliche Anforderungen bzgl. Ausführung/ Dimensionierung eingehalten werden.

2.2.5 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserschutz

Problematisch sind die temporär auftretenden Überschwemmungen entlang der Aschaff mit entsprechender Hochwassergefahr für die unmittelbar an der Aschaff gelegenen Siedlungsbereiche.

Die Bereiche mit erhöhtem Hochwasserrisiko sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) entsprechend gekennzeichnet. In diesen Karten werden die von einer Überschwemmung betroffenen Flächen und die jeweiligen Wassertiefen dargestellt.

Für die Aschaff wurde ein Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ 100) festgesetzt. Durch die Festsetzung als Überschwemmungsgebiet gelten für diesen Bereich die (Bau-) Verbote der §§ 78 ff WHG. Das Überschwemmungsgebiet ragt teilweise in das Untersuchungsgebiet hinein, insbesondere in dessen südwestlichen Bereich. Weiter wurden auch die Überschwemmungsflächen für ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) ermittelt, die noch weiter in das Untersuchungsgebiet hineinragen.

Südwestlich des Untersuchungsgebiets befindet sich die Aschaffbrücke im Verlauf der Dorfstraße. Deren nördlicher Bogen entfaltet

für den Wasserabfluss aufgrund der heutigen eingengten Situation des Bachbettes der Aschaff keine Wirksamkeit. Es wurden daher bereits Überlegungen zum Neubau der Brücke angestellt; konkret geplant ist ein solcher Neubau derzeit allerdings nicht.

Zweckmäßig erscheint zukünftig eine Ausweitung des Retentionsraums im Südwesten des Untersuchungsgebiets. In diesem Zuge sollte am nördlichen Bogen der Aschaffbrücke die Spundwand auf dem Gelände der Fa. Impress entfernt werden, um das Aufstauen des Wassers östlich der Aschaffbrücke zukünftig zu vermeiden und die Hochwassergefahr zu verringern.

Die Entfernung der Spundwand, Veränderungen an der Aschaffbrücke wie auch weitere Maßnahmen zur Abflachung des nördlichen Aschaffufers sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Erforderlich ist zudem eine hydraulische Berechnung mit Betrachtung der zukünftigen baulichen Situation nördlich der Aschaff. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Beseitigung der bislang vorhandenen Bebauung nördlich der Aschaff zu einer Ausweitung des Überschwemmungsgebiets nach Norden führen dürfte.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher Maßnahmen zu ergreifen, um das Untersuchungsgebiet mit der hier geplanten zukünftigen Bebauung vor Hochwasser zu schützen. Ob dazu ggf. eine Geländeanpassung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung zweckmäßig ist, wäre vorrangig zu prüfen. Die für den Bereich relevanten Bezugs-Wasserspiegellagen sollten dabei basierend auf dem HQ 100 zzgl. des bayernweit einheitlichen Klimaände-



Abb. 9: Impress-Gelände Freifläche, Aschaff



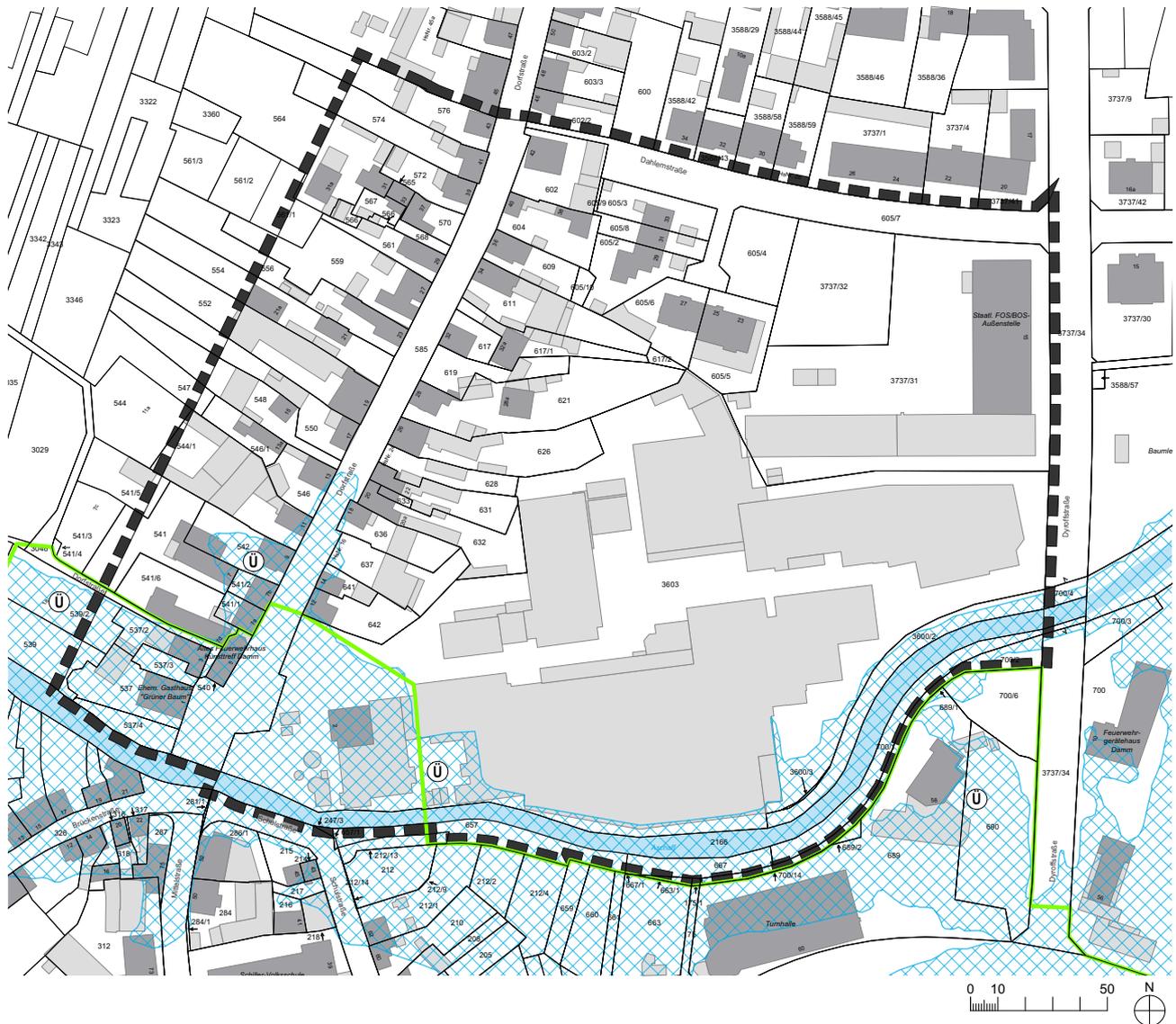
Abb. 10: Aschaff: Richtung Schulstraße



Abb. 11: Promenade Richtung Brücke (Dyroffstraße), Aschaff

rungszuschlags in Höhe von 15 % ermittelt werden. Eine Aufhöhung des Bereichs der Bebauung zum Hochwasserschutz in Verbindung mit einer Abflachung des Geländes zum Gewässer hin würde den entsprechenden Raum für Erholungsfunktionen, für gewässerökologische Verbesserungen sowie für Retention bei Hochwasser schaffen.

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit städtebaulichem Masterplan,
 Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg



- Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Damm"
- Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept
- 2 Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- 3603 Flurstück mit Flurnummer
- Ü Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100, Ermittlungsdatum 07.12.2010
- Fließgewässer

Abb. 12: Katasterplan mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Anpassung im Maßstab M. 1:2.500, Stand: September 2021

Bauleitplanung

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Aschaffenburg vom 12. April 2019 stellt das Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ größtenteils als gewerbliche Baufläche (G) sowie teilweise als gemischte Baufläche (M) dar. Innerhalb der gewerblichen Baufläche liegen das Gelände der Fa. Impress (Grundstück FI.Nr. 3603) sowie das im Nordosten anschließende Grundstück FI.Nr. 3737/31 der Fa. Metz und das bislang unbebaute Grundstück FI.Nr. 3737/32.

Innerhalb der gemischten Baufläche liegen die im Nordwesten anschließenden Grundstücke an der Dorf- bzw. Dahlemstraße (inkl. des unbebauten Grundstücks FI.Nr. 605/4).

Die gemischte Baufläche setzt sich westlich des Untersuchungsgebiets weiter fort. Noch weiter westlich sowie nördlich des Untersuchungsgebiets schließt sich Wohnbaufläche (W) an. Im Süden stellt der Grünstreifen entlang der Aschaff eine Zäsur gegenüber den südlich anschließenden, überwiegend als gemischte Baufläche dargestellten Siedlungsbereichen dar.

Innerhalb dieser südlichen Siedlungsbereiche befindet sich auch eine Fläche für Gemeinbedarf (Schule, Kirche, soziale Einrichtung).

Östlich des Untersuchungsgebiets befindet sich eine größere Grünfläche mit einer Sportanlage und einer Feuerwache. Entlang der Aschaff sind die Grenzen des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ 100 dargestellt, die z.T. in das Untersuchungsgebiet hineinreichen.

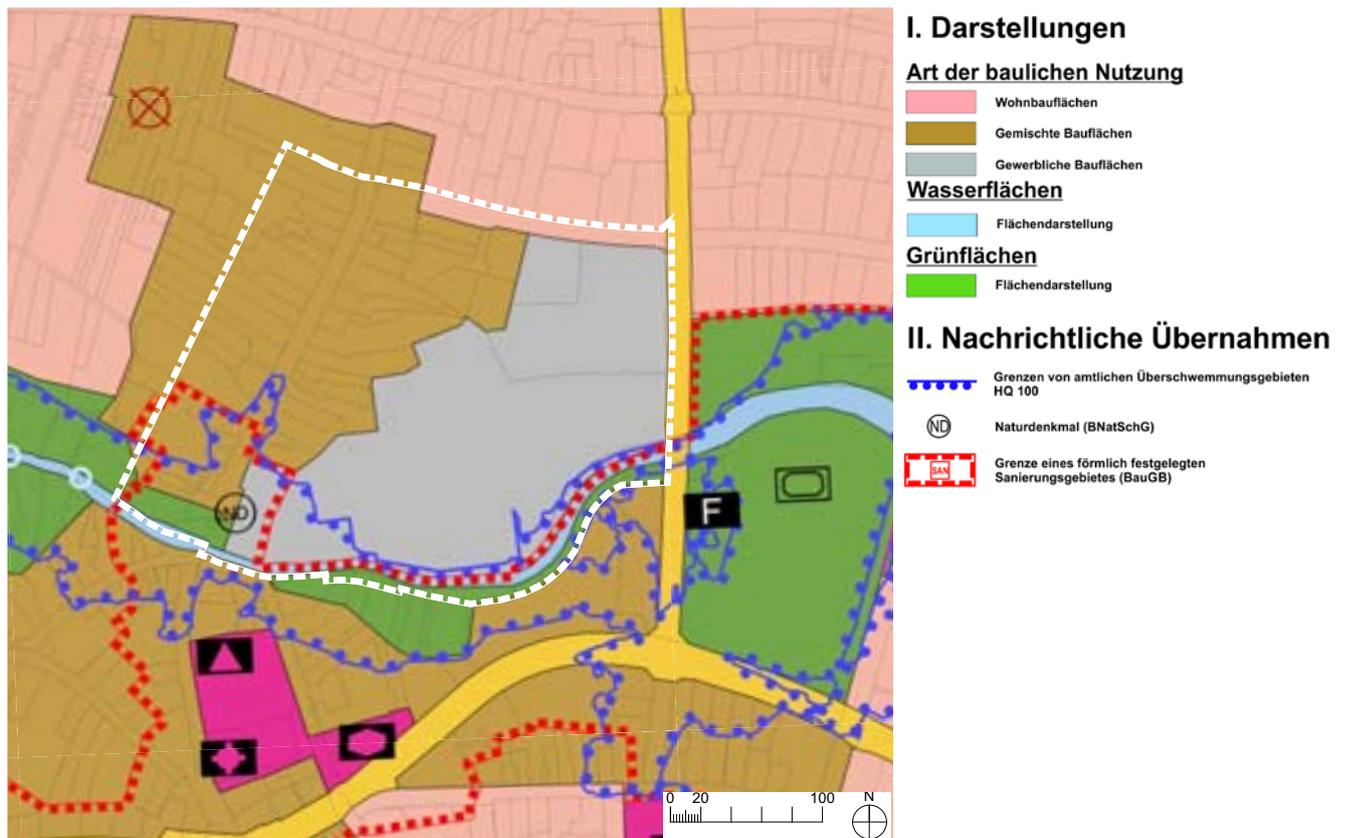


Abb. 13: Flächennutzungsplan 2030 mit integriertem Landschaftsplan, rechtswirksam seit: 12. April 2019, Ausschnitt, Anpassung im Maßstab M. 1:5.000, Balkenlinie weiß - Begrenzung „Vorbereitende Untersuchungen“ mit Integriertem Handlungskonzept

2.3.2 Bebauungspläne

Das Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ liegt größtenteils im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Aschaffstraße, Glattbacherstraße, Aschaff und Dorfstraße (Nr.19/1) vom 07.11.1966. Dieser Bebauungsplan wurde in einem südöstlichen Teilbereich, der außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt, durch den Bebauungsplan 19/12, in Kraft getreten am 23.03.1979, geändert.

Der Bebauungsplan 19/1 setzt für das Quartier im Untersuchungsgebiet zwischen Dorfstraße, Dahlemstraße, Dyroffstraße und Aschaff - mit Ausnahme eines ca. 40 m tiefen Streifens östlich der Dorfstraße und einer Fläche an der Stichstraße der Dahlemstraße - Industriegebiet (GI) i.S.d. § 9 BauNVO 1962 fest. Die nördlich gelegenen Bereiche zur Aschaffstraße (außerhalb des Untersuchungsgebiets), die Grundstücke an der Dorfstraße und die Fläche an der Stichstraße der Dahlemstraße sind als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO 1962 festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen beträgt in der Dorfstraße zwei, in der Dahlemstraße vier Geschosse.

Aktuell befindet sich der bestehende Bebauungsplan 19/1 in einem Änderungsverfahren.

Zudem befindet sich für den Bereich auf der westlichen Seite der Dorfstraße ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren.

Für die unmittelbar südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereiche besteht aktuell kein Bebauungsplan.

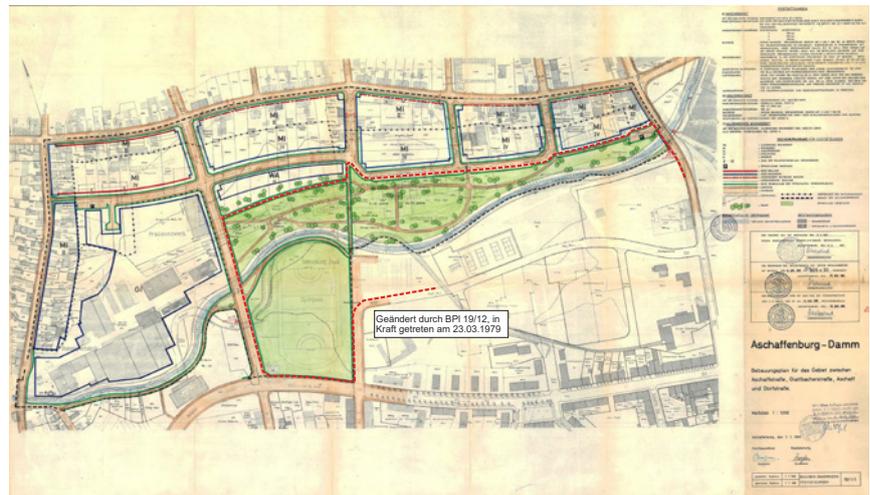


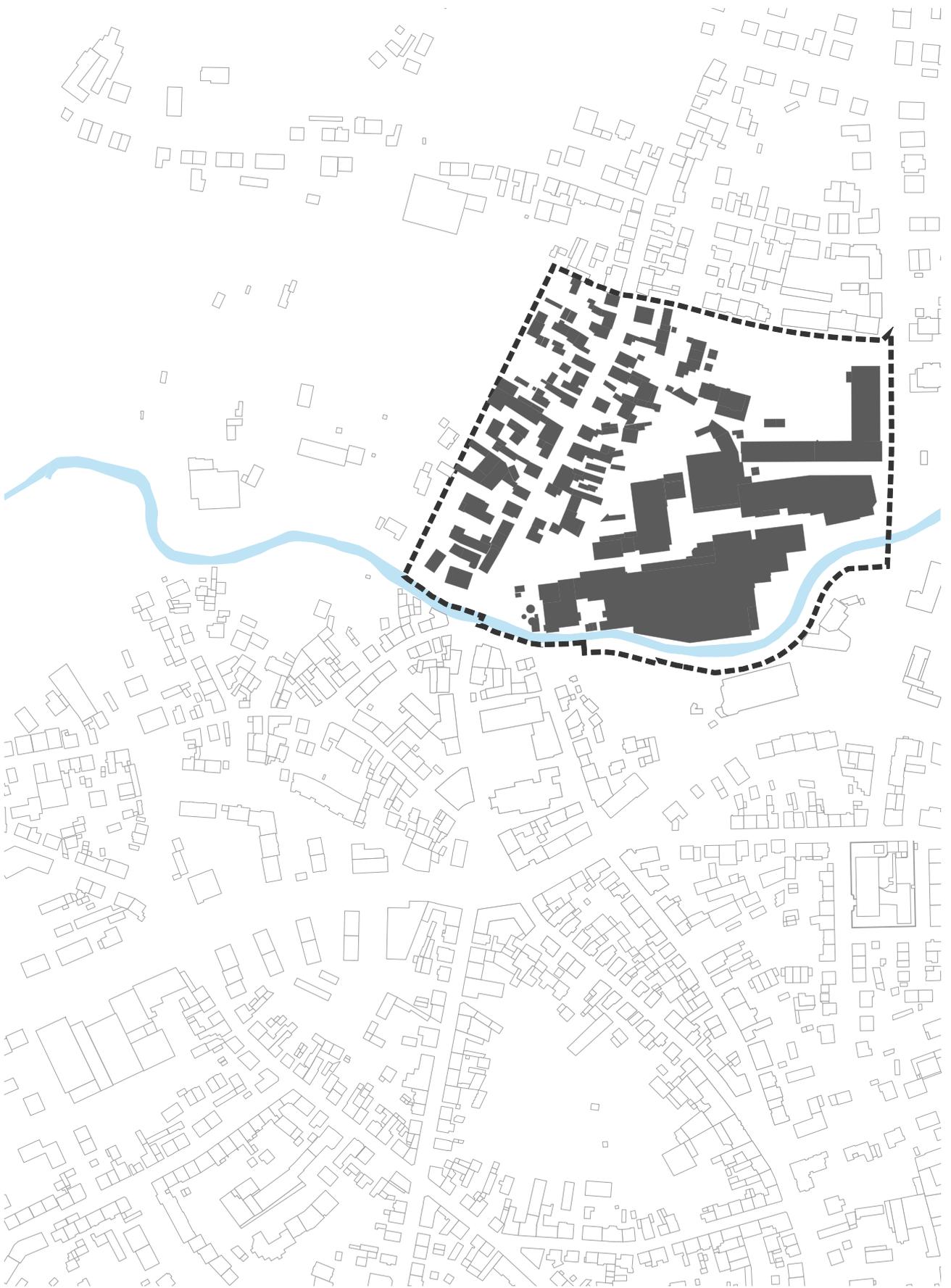
Abb. 14: Bebauungsplan Nr. 19_1 Süd. Aschaffstraße, im Kraft getreten: 10.05.1968, geändert (außerhalb der Bereiche der VU bzw. des IHK) durch BPI 19_12, in Kraft getreten am 23.03.1979, Anpassung im Maßstab M. 1:10.000



Abb. 15: Übersicht - Bebauungspläne im Stadtgebiet, Stand: Oktober 2021, Ausschnitt, Anpassung im Maßstab M. 1:10.000, Balkenlinie weiß - Begrenzung „Vorbereitende Untersuchungen“ mit Integriertem Handlungskonzept



Planungsvorgaben



Lage des Stadtteils Damm im Stadtgebiet Aschaffenburg

3.1.1 Lage und Funktion des Stadtteils Damm

Der Stadtteil Damm liegt im Norden der Stadt Aschaffenburg zwischen der südlich verlaufenden ICE-Bahnstrecke Frankfurt - Würzburg und der nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 3 Frankfurt - Würzburg. Im Süden schließt sich an den Stadtteil Damm und die Bahnstrecke die Aschaffener Innenstadt an; zwischen Damm und Innenstadt liegt der Hauptbahnhof Aschaffenburg. Östlich des Stadtteils Damm befindet sich das großflächige Gewerbegebiet „Damm-Ost“ mit Anschluss an die A 3 und an die Bahnstrecke. Im Westen liegt der Stadtteil Strietwald.

Durch den Stadtteil Damm fließt von Ost nach West die Aschaff und teilt Damm in einen nördlichen und einen südlichen Siedlungsbereich. Der ursprüngliche Kern der Siedlung Damm liegt nördlich der Aschaff im Bereich der Dorfstraße. Dieser älteste Siedlungskern ist über die Aschaffbrücke mit dem südlich anschließenden Siedlungsbereich verbunden, der im Bereich der Kirche St. Michael seinen heutigen Ortsmittelpunkt besitzt. Eine weitere Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Damm besteht über die östlich verlaufende Dyroffstraße.

Der Stadtteil Damm verschmolz durch Siedlungserweiterungen und bauliche Umgestaltungen ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zunehmend mit der Stadt Aschaffenburg und wurde so zu einem innerstädtischen Wohnquartier mit wohnlichen und gemischten Funktionen. Heute ist Damm mit seinen rund 13.700 Einwohnern der größte Stadtteil Aschaffenburgs nach der Innenstadt.

Die baulichen Veränderungen seit Mitte des 20. Jahrhunderts und auch schon davor führten in Damm nicht nur zu einem funktionalen Wandel (Aufgabe der früheren Funktionen Landwirtschaft und Mühlenbetrieb, Etablierung gewerblich-industrieller Funktionen im Bereich des heutigen Impress-Geländes, Ausweitung der Wohnnutzung und des Handels- und Dienstleistungsgewerbes), sondern waren auch von einem demographischen Wandel (Zuzug von Migranten) und teilweise Identitätsverlust begleitet. Seit einigen Jahren zeichnen sich nun weitere strukturelle Veränderungen im Stadtteil ab, darunter vor allem eine tendenzielle Auflösung des traditionell im Stadtteil verhafteten kleinteiligen Einzelhandels. Zugleich finden aber auch Aufwertungsprozesse im Stadtteil statt (Revitalisierung des Ortszentrums), die zu einem Anstieg der früher sehr günstigen Mieten im Stadtteil geführt haben.

3.1.2 Verkehrliche Anbindung

Der Stadtteil Damm weist eine insgesamt günstige Lage mit relativer Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof im Süden bei gleichzeitiger Nähe zur freien Landschaft im Nordwesten auf. Nach Inbetriebnahme des neuen Hauptbahnhofs mit der Stadtteilverbindung (Fußgängertunnel zwischen dem Hauptbahnhof und dessen Nordseite) hat sich die Anbindung Damms an die Innenstadt, die auf kurzem Wege fußläufig erreichbar ist, weiter verbessert. Positiv hervorzuheben ist auch der Fuß- und Radweg auf der Südseite der Aschaff, der den von Ost nach West verlaufenden Aschaffgrünzug erschließt.

Im Bereich des Straßenverkehrs stellt die in Ost-West-Richtung verlaufende Schillerstraße die

zentrale Verkehrsachse im Stadtteil Damm dar. Die früher sehr hohe Verkehrsbelastung der Schillerstraße konnte durch die Fertigstellung der Bahnparallele (Nordring) im Jahr 2017 deutlich verringert werden. Damit konnte zugleich ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Wohnqualität im Stadtteil Damm geleistet werden. Eine weitere Steigerung der Attraktivität wird durch den geplanten Rückbau der Schillerstraße erreicht werden.

Die Schillerstraße knüpft im Osten an die Bundesstraße B 26 und über diese an die Bundesautobahn A 3 in Richtung Würzburg und im Westen an die Bundesstraße B 8 mit Anschluss an die Bundesautobahn A 3 in Richtung Frankfurt/ Flughafen Frankfurt an. Von der Schillerstraße aus stellt nach Süden der Straßenzug Burchardtstraße/ Müllerstraße die Verbindung zur Innenstadt her. Nach Norden führt der Straßenzug Dyroffstraße/ Kahlgrundstraße (St 2309) ins nördliche Umland der Stadt Aschaffenburg.

Hinsichtlich der ÖPNV-Bedienung stellt der südlich gelegene Hauptbahnhof (Haltepunkt für ICE-, Fernverkehrs- und Regionalzüge) mit dem benachbarten regionalen Busbahnhof das zentrale Rückgrat dar. Die durch den Stadtteil Damm verlaufenden Buslinien (hierzu zählen die Linien 2, 8, 9, 11, 24 und 25) treffen sich am Busbahnhof, wo der weitere Anschluss an sämtliche Buslinien der Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain (VAB) erfolgt.

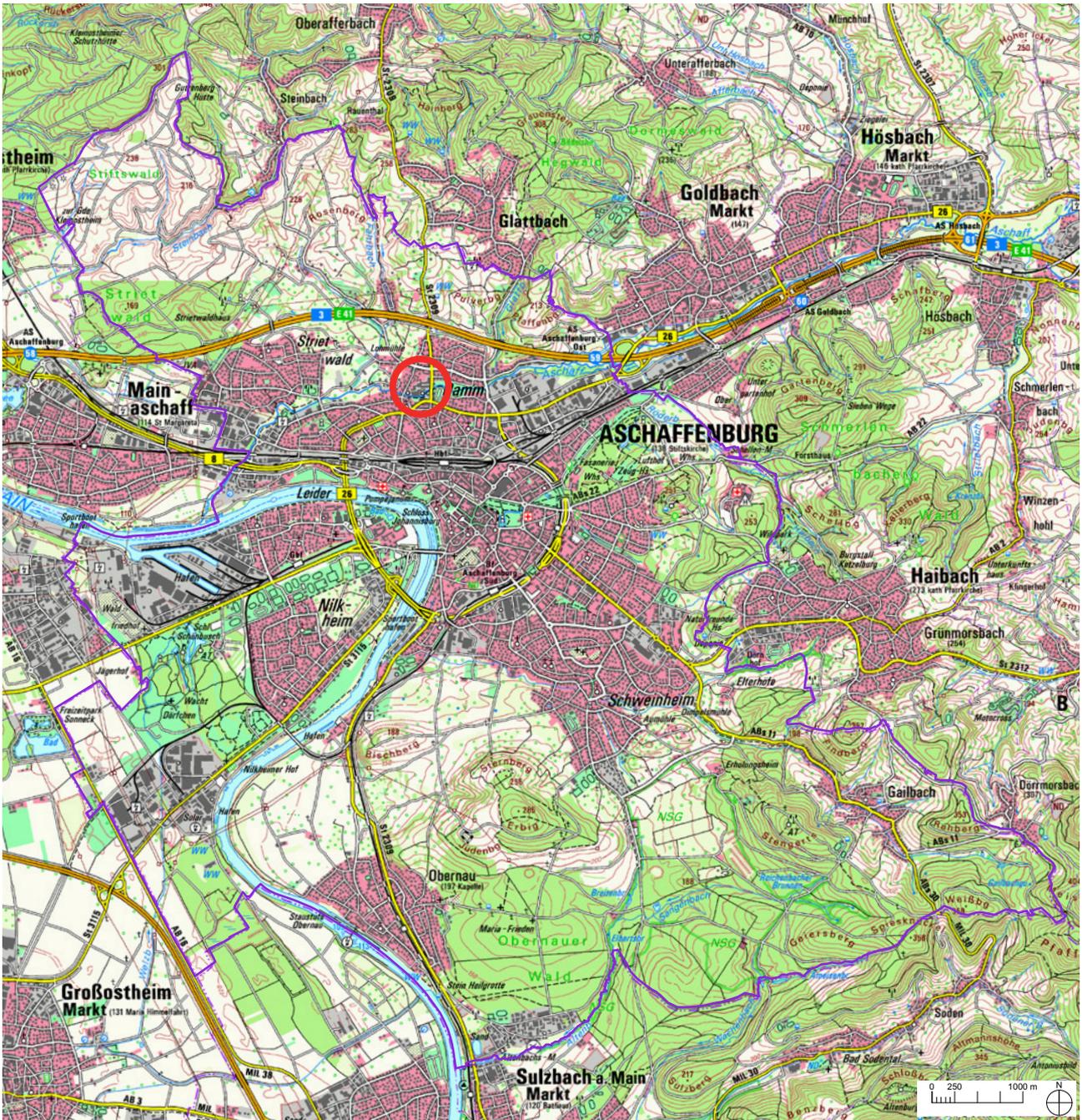


Abb. 16: Lageplan Stadtteil Damm, ohne Maßstab

Rahmenbedingungen des Untersuchungsgebietes “Nördlich der Aschaff“

3.2.1 Bezug zum Stadtteil Damm

Das Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ mit dem Betriebsgelände der Fa. Impress, dem Grundstück der Fa. Metz und dem historischen Siedlungskern entlang der Dorfstraße liegt im Norden des Stadtteils Damm. Im Süden des Untersuchungsgebietes verläuft der Bachlauf der Aschaff als markante Grünzäsur zwischen dem nördlichen und südlichen Siedlungsteil des Stadtteils Damm. Mit dem südlichen Siedlungsteil ist das Untersuchungsgebiet durch den über die Aschaffbrücke führenden Straßenzug Dorfstraße/ Mittelstraße verbunden. Eine weitere Anbindung erfolgt über die östlich des Untersuchungsgebietes verlaufende Dyroffstraße, von der die Dahlemstraße als nördliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes abzweigt.

Da sich das Zentrum des Stadtteils Damm heute nicht mehr im historischen Siedlungskern an der Dorfstraße, sondern im südlich der Aschaff gelegenen Bereich an der Kirche St. Michael befindet, weist das Untersuchungsgebiet inzwischen eine nicht mehr zentrale, aber immer noch zentrumsnahe Lage innerhalb des Stadtteils Damm auf. Durch die von der Fa. Impress realisierte Aufgabe ihres bisherigen Firmenstandorts im Untersuchungsgebiet wird die viele Jahrzehnte gebietsprägende gewerblich-industrielle Funktion zukünftig entfallen.

Zugleich wird die bisherige Einengung des Aschafftals durch das Betriebsgelände der Fa. Impress (siehe Abb. 22) aufgehoben und es entsteht die Möglichkeit, das Aschafftal und damit den Aschaffgrünzug im Untersuchungsgebiet zu erweitern und neu zu gestalten.

Es verbleibt zukünftig vor allem die Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet, die es weiter zu stärken gilt. Zugleich sollen auf der Konversionsfläche neue Funktionen etabliert und ein gemischt genutztes Stadtquartier entwickelt werden.

3.2.2 Bezug zum Sanierungsgebiet “Ortskern Damm”

Im Stadtteil Damm besteht das Sanierungsgebiet „Ortskern Damm“ (förmliche Festlegung mit Satzung vom 29.10.2018; Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“), das sich vor allem auf die südlich der Aschaff gelegenen Siedlungsbereiche des Stadtteils Damm erstreckt. Die nördlich der Aschaff gelegenen Siedlungsbereiche des Stadtteils Damm sind in dieses Sanierungsgebiet bislang nicht einbezogen. Lediglich ein kleiner, zum Untersuchungsgebiet zählender Teilbereich nördlich der Aschaff, der die Aschaffbrücke und den südlichsten Abschnitt der Dorfstraße einschließlich des Kunsttreffs Damm e.V. und des Eingangsbereichs der Fa. Impress umfasst, ist innerhalb des Sanierungsgebiets gelegen.

Zentrale Zielsetzung des Sanierungsverfahrens im Stadtteil Damm ist die weitere Aufwertung des Ortszentrums Damm. Dabei darf zukünftig der Fokus der Aufwertungsbemühungen nicht auf das südlich der Aschaff gelegene Zentrum beschränkt bleiben. Hier gilt es, eine attraktive städtebauliche Anbindung zur Neuen Mitte Damm herzustellen. Auch das nördlich der Aschaff gelegene, relativ zentrumsnahe Untersuchungsgebiet mit dem freierwährenden Gelände der Fa. Impress muss in diese Aufwertungsbemühungen mit einbezogen werden und zu einem Stadtquartier mit zentralen Funktionen umgestaltet werden.



-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Damm"
-  Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept

Abb. 17: Luftbild mit Begrenzungen der VU, des IHK und des Sanierungsgebietes "Ortskern Damm",
Anpassung im Maßstab M. 1:7.500

Wettbewerb „Neue Mitte Damm“

Im Jahr 2020 wurden mit der Durchführung eines nichtoffenen Wettbewerbs die planerischen Voraussetzungen geschaffen, dem Stadtteil Damm eine Neue Mitte zu geben. Im Januar 2020 wurde der Beitrag des Büros Holl Wieden Partnerschaft mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

In der Zwischenzeit wurde mit der Umsetzung dieses Entwurfs begonnen.

Auszug aus der Beschreibung der Arbeit des 1. Preises

Die neue Stadtteilmitte als sozialer Mittelpunkt

Das Areal des Wettbewerbsgebietes bietet die große Chance für den Stadtteil Damm eine neue urbane Ortsmitte zu gestalten, die dem Fußgänger und Radfahrer mehr Raum bietet und die Entwicklung zu einem sozialen Mittelpunkt ermöglicht.

Herzstück ist der neue Stadtplatz, der mit der alles überragenden St. Michaelskirche ein einprägsames Ensemble darstellt, dessen Raumwirkung durch einen einheitlichen Stadtboden erst erlebbar wird.

Entscheidend ist es, den Michaelsplatz für multifunktionale Nutzungen wie kleinere Märkte, Kulturevents und Stadtteilveranstaltungen freizuhalten, um die Entwicklung zu einem sozialen Mittelpunkt zu ermöglichen. Alle Einbauten wie z.B. die Bänke und Poller sollten daher demontierbar sein.

Eine Ausweitung der Freiraumgastronomie des Cafés Pfister wäre wünschenswert. Eine große Infotafel in Kombination mit der Haltestellenüberdachung schafft einen weiteren Attraktionspunkt am Michaelsplatz.

Denkbar ist eine digitale Wand, die ein breites Spektrum an Info's

über den Stadtteil bietet, Stadtkarten mit Sehenswürdigkeiten, Handels- und Dienstleistungsangebote sowie Veranstaltungshinweise zeigt.

Aufwerten und Anbinden der Burchardtstraße

Besonderes Anliegen des Konzeptes ist es, die abgehängte Burchardtstraße durch eine umfassende Neugestaltung aufzuwerten. Die einseitige Baumallee verbessert vor allem die Aufenthaltsqualität.

Die Vielzahl der Parkplätze hilft dem Einzelhandel. Langfristig sollten die Parkplätze allerdings zugunsten von Sitzbänken, Freiraumgastronomie oder Warenauslagen abgebaut werden (Multifunktionsstreifen). Die enge Verbindung und Verknüpfung der Burchardtstraße mit dem Stadtplatz ist für die Neugestaltung der Ortsmitte entscheidend. Mit einer Verlangsamung des Verkehrs auf der Schillerstraße im Bereich des Stadtplatzes sowie mit zwei breiten Übergängen kann eine wesentliche Verbesserung der Situation erreicht werden.

Boulevard Schillerstraße

Durch die konsequente Verschmälerung der heute überbreiten Schillerstraße kann eine bessere Integration erreicht werden. Mit beidseitigen Baumreihen aus Eschen, die möglichst nah auf den Stadtplatz heranführen, kann eine wesentliche Integration des Straßenraumes in der Ortsmitte erreicht werden.

Gegenüber dem Michaelsplatz bieten breite Gehwegbereiche die Chance eine boulevardartige Situation zu gestalten mit einer lebendigen Erdgeschoßzone und der Einrichtung von Freiraumgastronomie.

Die dörflichen Strukturen und Begegnungsraum Aschaffterrassen

Durch die Erhaltung der dörflichen Strukturen im Stadtteil Damm wird eine wesentliche Bereicherung des Stadtbildes erreicht. Hierzu zählt vor allem der Dorfplatz an der ehemaligen Michaelskapelle.

In einfacher Form kann auch ein Treppenzugang zur Aschaff und die Anlage eines Naturpfades im Anschluss an die Kupfergasse mit gestaltet werden. Einzelne Sitzstufen ermöglichen den Aufenthalt im grünen Raum des Gewässers. Alle Straßen im ehemaligen Dorfkern sollten niveaufrei ausgebildet werden, so vor allem die Mittelstraße und die Haidstraße.

Der durchgehende einheitliche Bodenbelag macht das alte Dorf wieder erlebbar. Die z.T. historischen Hofstrukturen sollten durch eine Gestaltungssatzung gesichert werden.

Die Umsetzung der in Nähe der Aschaff vorgesehenen Maßnahmen des Wettbewerbsentwurfs bedarf der Zustimmung durch die wasserrechtlichen Behörden. Zu beachten sind hier Ziele der Gewässerentwicklung und des Hochwasserschutzes.

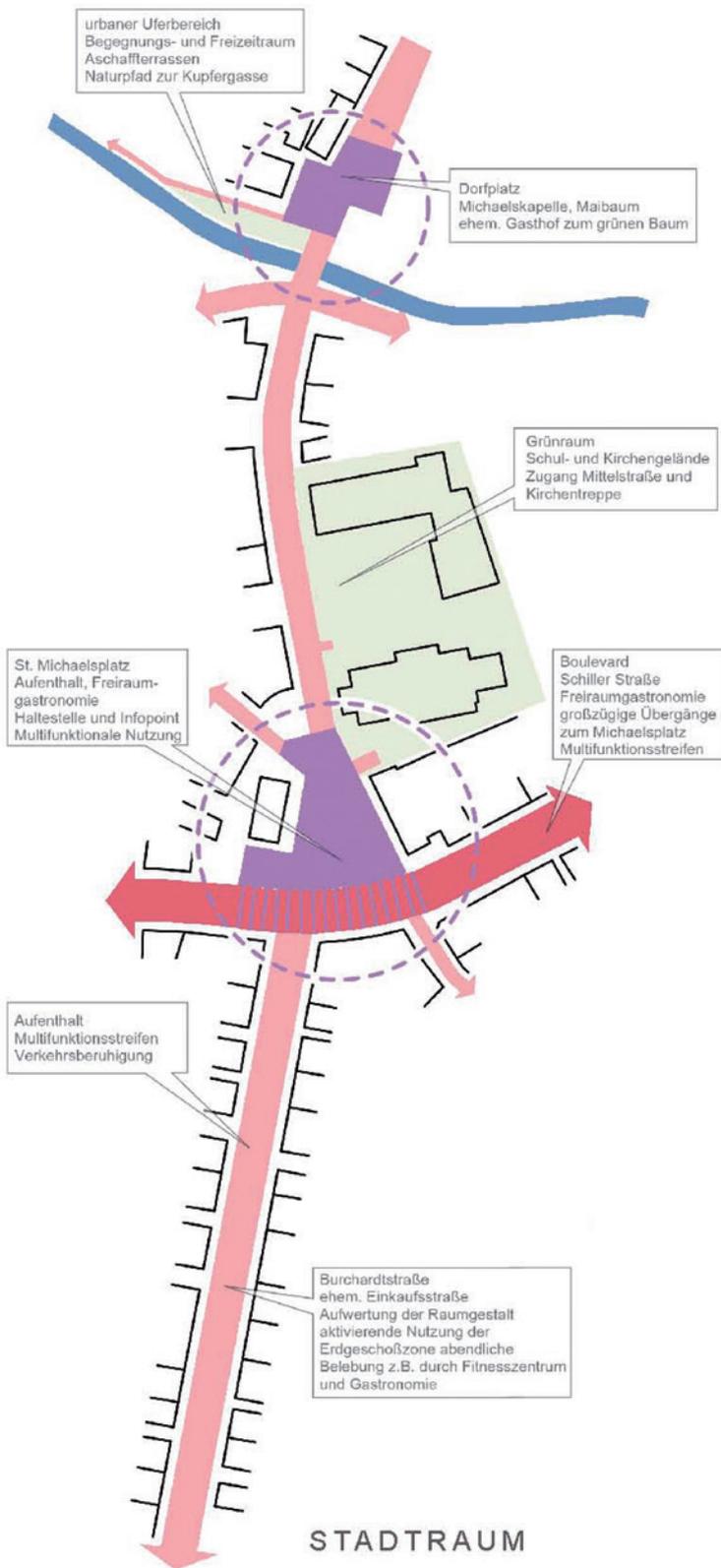


Abb. 19: Konzept Stadtraum



Abb. 18: Visualisierung Aschafferrassen



Abb. 20: Lageplan Platz

Veränderungen im Untersuchungsgebiet

3.4.1 Standortschließung der Firma Impress

Die Fa. Impress hat ihren Betriebsstandort im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ im Stadtteil Damm aufgegeben. Die Fa. Impress ist ein Hersteller von Dekorpapieren v.a. für Möbeloberflächen und hat die Produktion am Standort Damm bereits vor einigen Jahren eingestellt. Zuletzt befanden sich am Standort Damm nur noch Lagerflächen sowie Verwaltung und Entwicklung. Diverse Anlagen und Aufgaben der Firma wurden in Standorte in Spanien und Polen verlagert; für das „Dekormanagement“ wurde ein neuer Standort in Aschaffenburg in unmittelbarer Nähe des bisherigen Standorts bezogen (ehemaliges Möbelhaus, Mittelstr. 73).

Die Fa. Impress hat inzwischen ihre Liegenschaft am Standort Damm an die Stadt Aschaffenburg verkauft. Damit soll eine ordentliche Verwertung der Liegenschaft im Sinne der Stadtentwicklung ermöglicht werden.

Die Liegenschaft (Grundstück Fl.Nr. 3603) befindet sich unmittelbar nördlich der Aschaff zwischen Dorfstraße und Dyroffstraße und wird vorrangig von der Dorfstraße aus erschlossen. Nördlich der Liegenschaft befinden sich weitere unter- und ungenutzte Grundstücke an der Dahlemstraße (Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz, unbebaute Grundstücke Fl.Nrn. 3737/32 und 605/4).

3.4.2 Entwicklungsziele für die Konversionsfläche

Stadtplanerisches Ziel der vorliegenden Untersuchungen ist es, die ehemals industriell genutzten Flächen der Fa. Impress ein-

schließlich der hieran anschließenden, bislang unter- und ungenutzten Grundstücke einer neuen, mit der Umgebung verträglichen Nutzung zuzuführen. Zugleich soll die Ortsmitte des Stadtteils Damm - entsprechend den Zielsetzungen des Sanierungsverfahrens „Ortskern Damm“ und unter Einbeziehung der Impress-Konversionsfläche - weiter aufgewertet werden. Im Einzelnen bestehen folgende Zielsetzungen für die Konversionsfläche:

- Weiterentwicklung des bisherigen Industriegebiets zu einem gemischt genutzten Stadtquartier und zu einer erweiterten „Neuen Mitte Damm“ mit einem Nutzungsspektrum aus Wohnen (inkl. sozialer Wohnungsbau), Gemeinbedarfseinrichtungen, sozialen und medizinischen Angeboten sowie verträglichen gewerblichen und Mischgebietsnutzungen
- Verbindung von Wohnen und Arbeiten (Angebote für Start-Ups und Kreative)
- Haupterschließung von der Dyroffstraße her, Reduzierung des gewerblichen Schwerlastverkehrs in der Dorfstraße
- Erweiterung des südlich der Aschaff bereits gestalteten Grünzugs zur Nordseite der Aschaff hin (inkl. neue Wege für Fußgänger und Radfahrer)
- Renaturierung der Aschaff, Verbesserung der Gewässerökologie
- Verbesserung des Wasserabflusses im Bereich der Aschaffbrücke im Verlauf der Dorfstraße, Reduzierung der Hochwassergefahr.



Abb. 21: Impress-Gelände Gebäudeteil O: Eingang Dyroffstraße



Abb. 22: Impress-Gelände: Eingang Dorfstraße

Wirtschaft und Gewerbe

Die Stadt Aschaffenburg ist das dominierende Arbeits- und Ausbildungszentrum im Norden der Region „Bayerischer Untermain“, das im Jahr 2020 Arbeitsplätze für rund 47.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zur Verfügung stellte. Ein Großteil dieser am Arbeitsort Aschaffenburg Beschäftigten waren Einpendler aus den umliegenden Städten und Gemeinden (ca. 33.000 Einpendler im Jahr 2020, denen rund 15.500 Auspendler gegenüberstanden).

Im Zeitraum von 2010 bis 2020 hat sich die Zahl der am Arbeitsort Aschaffenburg sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 4,5% erhöht. Der Beschäftigtenzuwachs in Aschaffenburg war damit in diesem Zeitraum geringer als im Landkreis Aschaffenburg (+18,4%) und in Unterfranken (+15,8%). Zum weitaus überwiegenden Teil, d.h. zu rund 70%, gehen die am Arbeitsort Aschaffenburg Beschäftigten einer Tätigkeit im tertiären Sektor nach, der die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe, öffentliche und private Dienstleistungen sowie Unternehmensdienstleistungen umfasst. Rund 30% der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig.

Die Gewerbestandorte der Stadt Aschaffenburg sind überwiegend in verkehrsgünstiger Lage, so vor allem im nordöstlichen Stadtgebiet nahe der Bundesautobahn A 3 und der Bahntrasse (Gewerbegebiet „Damm-Ost“) sowie in den Hafengebieten am Main, teilweise auch im Nordwesten nahe Mainaschaff, im Süden nahe Sulzbach a.Main und in einigen Bereichen am südöstlichen Stadtrand (Stadtteil Nilkheim), situiert.

Innerhalb des Stadtteils Damm, der überwiegend als Wohnquar-

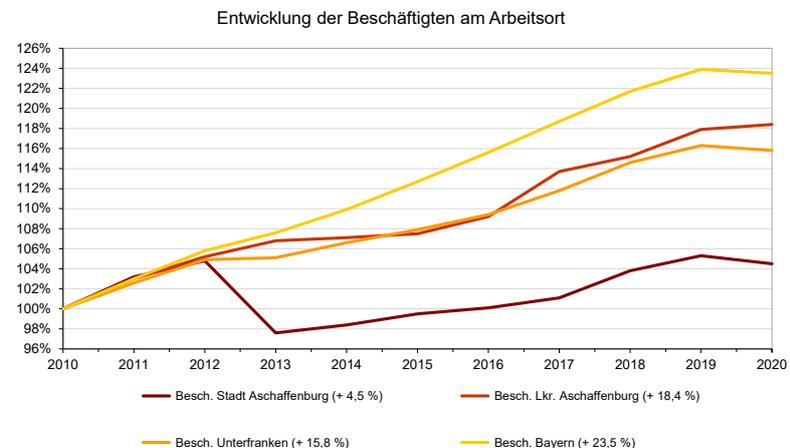


Abb. 23: Beschäftigte am Arbeitsort im Vergleich (2010 - 2020)

tier mit wohnlicher und gemischter Nutzung zu charakterisieren ist, trat bislang nur das Impress-Gelände nördlich der Aschaff als größerer gewerblich-industrieller Gebäudekomplex in Erscheinung.

Nach Auswertung der Gewerbeliste der Stadt Aschaffenburg kann davon ausgegangen werden, dass im Stadtteil Damm aktuell Arbeitsplätze für rund 7.000 bis 8.000 Beschäftigte in rund 175 Betrieben (meist kleine Betriebe mit bis zu 10 Mitarbeitern und mittlere Betriebe mit bis zu 50 Mitarbeitern, teilweise auch größere Betriebe mit mehr als 50 oder 100 Mitarbeitern) zur Verfügung stehen. Bei der Fa. Impress war zuletzt - nach Einstellung der früheren langjährigen Produktion - nur noch ein Bruchteil der ehemals Beschäftigten in den Bereichen Verwaltung und Entwicklung tätig (knapp 100 Beschäftigte lt. Gewerbeliste).

Für den Distrikt 131, in dem das Impress-Gelände und das Untersuchungsgebiet gelegen sind, kann davon ausgegangen werden, dass derzeit neben den o.g. knapp 100 Beschäftigten

der Fa. Impress rund 80 bis 120 weitere Personen in meist kleineren Betrieben beschäftigt sind. Zu diesen Betrieben zählen ein Gärtnereibetrieb, eine Bäckerei, eine Versicherungsfiliale und ein Sicherheitsdienst in der Dorfstraße sowie ein Steuerberater und eine Kfz-Werkstatt in der Dahlemstraße; hinzu kommt der Werkzeugbetrieb der Fa. Metz in der Dyroffstraße. Hier befindet sich auch eine Außenstelle der FOS/ BOS.

In der direkten Umgebung des Distrikts 131 sind weitere, meist kleinere gewerbliche Betriebe anzutreffen.

In der Mittelstraße, die südlich an die Dorfstraße anknüpft, sind dies etwa ein Tischler, ein Lampengeschäft und eine Filiale der Sparkasse. In der Schillerstraße, die südlich der Aschaff verläuft, ist auf eine Tankstelle, ein Geschäft für Büro- und Schreibwarenbedarf, ein Brillen- und ein Baugeschäft zu verweisen. Im Norden finden sich im Anschluss an den Distrikt 131 u.a. ein Friseursalon, eine Metzgerei, eine Gaststätte und ein Reparaturservice für Kaffeautomaten.



Abb. 24: Standort Aschaffenburg der Unternehmensgruppe Impress

Kultur und Tourismus

Das Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ und der umgebende Distrikt 131 zählen nicht zu den von Touristen und Tagesbesuchern besonders frequentierten Bereichen der Stadt Aschaffenburg. Die für Touristen und Tagesbesucher interessanten Bereiche liegen weiter südlich in der Aschaffener Innenstadt und in Nähe des Mains. Besondere Sehenswürdigkeiten sind hier das Schloss Johannisburg, das Pompejanum, der Schönborner Hof, die Stiftskirche St. Peter und Alexander sowie das Schloss Schönbusch mit Parkanlage. Hinzu kommen weitere Attraktionen aus den Bereichen Kultur und Freizeit (z.B. Stattheater, Museen, Stadt- und Stiftsarchiv, Kulturveranstaltungen in der Stadthalle, Sportveranstaltungen im Stadion, Eissporthalle, Freibad) sowie ein umfängliches gastronomisches und Beherbergungsangebot.

Aufgrund der zahlreichen Attraktionen hat sich die Stadt Aschaffenburg in den letzten Jahren als Tourismus- und Kulturstadt immer stärker profilieren und eine größere Zahl von Besuchern anlocken können. Hiervon profitieren neben den örtlichen Gastronomen und Einzelhändlern auch die lokalen Hoteliers und sonstigen Anbieter von Beherbergungsdienstleistungen. Dies zeigen die Zahlen der Fremdenverkehrsstatistik, die im Zeitraum von 2010 bis 2019, also vor Eintritt der entwicklungshemmenden Covid-19-Pandemie, eine Zunahme der Gästeankünfte um rund 80% und eine Zunahme der Gästeübernachtungen um rund 40% erkennen lassen. Insgesamt lag 2019 die Zahl der Gästeankünfte in Aschaffenburg bei über 120.000 und die Zahl der Gästeübernachtungen bei rund 216.000.

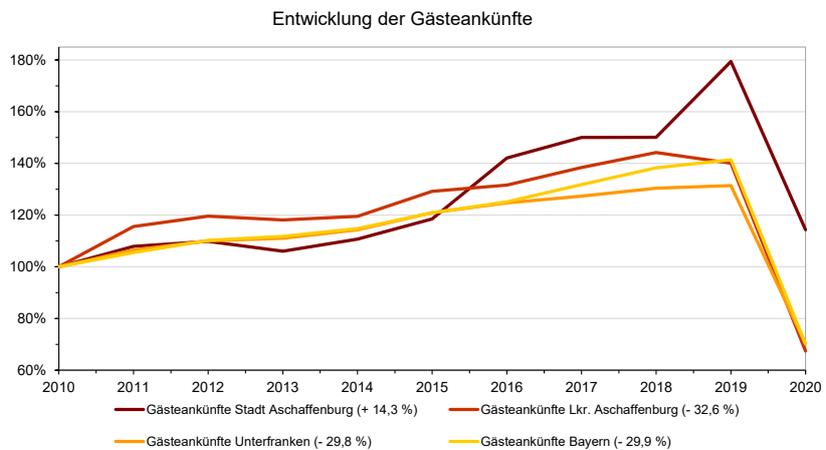


Abb. 25: Gästeankünfte im Vergleich (2010 - 2020) - Entwicklung in Prozent

Für das Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ und den umgebenden Distrikt 131 ergeben sich durch die tendenziell positive touristische Entwicklung in Aschaffenburg keine unmittelbaren positiven Auswirkungen. Entsprechend sind im Untersuchungsgebiet und im Distrikt 131 keine touristischen Einrichtungen, insbesondere keine gastronomischen und Beherbergungsbetriebe, anzutreffen. Erst in Nähe des südlich gelegenen Hauptbahnhofs sind zunehmend Hotels und Gaststätten anzutreffen. Nur vereinzelt gibt es Gaststätten auch in näherer Umgebung.

Auch zukünftig sind aufgrund der relativ entfernten Lage des Untersuchungsgebiets zu den Kristallisationspunkten des touristischen Geschehens in Aschaffenburg sowie des Fehlens besonderer touristischer Attraktionen vor Ort keine größeren Impulse für das Untersuchungsgebiet in touristischer Hinsicht zu erwarten. Allerdings gibt es einige örtliche Besonderheiten, die als kleinere Attraktionen für kulturhistorisch Interessierte weiterentwickelt werden können.

Hierzu zählt zum einen die zwei-bogige Aschaffbrücke, die als Relikt aus früheren, vom Mühlenbetrieb geprägten Zeiten angesehen werden kann. Zum anderen sind hier der Kunsttreff Damm e.V. und die Stieleiche an der Dorfstraße zu nennen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Aschaffbrücke befinden. Das Ensemble aus Aschaffbrücke, Kunsttreff und Stieleiche kann zusammen mit der nördlichen Uferzone der Aschaff zukünftig zu einem attraktiven Aufenthaltsort sowie zu einem Informationsort zur Mühlen- und Industriegeschichte im Stadtteil Damm gestaltet werden. Zugleich kann in Nähe dieses Ensembles unter Beachtung der Ziele der Gewässerentwicklung und des Hochwasserschutzes ein Wassererlebnisraum an der Aschaff entstehen.



Abb. 26: Kunsttreff Damm, Dorfstraße 5

Soziale Infrastruktur und zentrale Einrichtungen

Im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ und im umgebenden Distrikt 131 stehen für die hier lebenden Menschen nur wenige soziale und Grundversorgungseinrichtungen zur Verfügung. Zu nennen sind v.a. eine Bäckerei mit Café und der Kulturverein Kunsttreff Damm e.V. in der Dorfstraße sowie die Außenstelle der staatl. Fachoberschule/ Berufsoberschule (FOS/ BOS), die zurzeit im Gebäudetrakt der Fa. Metz an der Dahlemstraße (Fl.Nr. 3737/31) untergebracht ist.

Von Vorteil für die im Untersuchungsgebiet und allgemein im Stadtteil Damm lebenden Menschen ist allerdings, dass die südlich gelegene Aschaffener Innenstadt mit ihren vielfältigen sozialen und Versorgungsangeboten nach der Inbetriebnahme des neuen Hauptbahnhofs mit der Stadtteilverbindung (Fußgängertunnel zwischen dem Hauptbahnhof und dessen Nordseite) fußläufig relativ gut erreichbar ist (Entfernung von 1 bis 1,5 km). Zudem können die im Untersuchungsgebiet lebenden Menschen auch die sozialen und Versorgungseinrichtungen im Stadtteil Damm gut nutzen. Zu verweisen ist dabei etwa auf folgende, relativ nah zum Untersuchungsgebiet gelegene Einrichtungen:

- kath. Kirchengemeinde St. Michael/ Familienstützpunkt Damm (ca. 140 m entfernt)
- kath. Kirchengemeinde St. Josef/ Haus der Begegnung (ca. 700 m entfernt)
- evang. Kirchengemeinde St. Paulus (ca. 500 m entfernt)
- freie evang. Gemeinde/ FeG (ca. 950 m entfernt)
- Caritas (mehrere Standorte, u.a. bei Kirche St. Michael)
- Diakonie (mehrere Standorte, u.a. Diakonie mit Sozialkaufhaus beim Hauptbahnhof)

- Seniorenarbeitskreise der ev. und kath. Kirchengemeinden
- Hausaufgabenbetreuung (Dorfstraße)
- Jobcenter der Stadt und des Landkreises Aschaffenburg
- ambulante Pflegedienste
- mehrere Supermärkte (ca. 1 km östlich und westlich des Untersuchungsgebiets)
- kleinere Dienstleister und Einzelhändler im Stadtteil Damm
- Sporthalle/ Sportplatz südöstl. des Untersuchungsgebiets
- diverse Kinder- und Jugendspielplätze, Bolzplätze.
- Jugendtreff B4 in der Behlenstraße

Von besonderer Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil Damm wie auch im Untersuchungsgebiet ist das Vorhandensein wohnortnaher Bildungs- und Erziehungseinrichtungen. Im Untersuchungsgebiet selbst und im umgebenden Distrikt 131 sind - abgesehen von der FOS-/ BOS-Außenstelle - keine solchen Einrichtungen (Kindergärten oder Schulen) vorhanden, allerdings gibt es im Umkreis von 1,5 km folgende Einrichtungen:

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- kath. Kindergarten St. Michael (ca. 200 m entfernt)
- Kinderbetreuung Villa Kinderbunt (ca. 250 m entfernt)
- ASB Kinderhaus Kunterbunt (ca. 400 m entfernt)
- evang. Kindergarten Inselstraße (ca. 500 m entfernt)
- Kinderkrippe Regenbogenstern (ca. 500 m entfernt)
- kath. Kindergarten St. Josef (ca. 550 m entfernt)
- Kindergarten St. Nikolaus (ca. 1,2 km entfernt)
- kath. Kindergarten St. Agatha (ca. 1,3 km entfernt)
- Kita Regenbogenland St. Michael (ca. 1,3 km entfernt).

Schulische Einrichtungen:

- Schiller-Grundschule (ca. 120 m entfernt)
- Dalberg-Grund- und Mittelschule (ca. 400 m entfernt)
- Schönberg-Mittelschule (ca. 1,2 km entfernt).

Zu verweisen ist auch auf folgende schulische Einrichtungen:

- Ruth-Weiss-Realschule
- Friedrich-Dessauer-Gymnasium, Karl-Theodor-von-Dalberg-Gymnasium, Kronberg-Gymnasium
- Bekleidungsfachschule
- Fachakademie für Sozialpädagogik des Landkreises Aschaffenburg.

Insgesamt gibt es in der Stadt Aschaffenburg 12 Grundschulen (ca. 2.180 Schüler), 5 Mittelschulen (ca. 1.130 Schüler), 3 Realschulen (ca. 1.680 Schüler) und 4 Gymnasien (ca. 3.630 Schüler) (Stand 2021). Weiter gibt es in Aschaffenburg 22 Berufs- und Fachschulen, 5 Förderschulen, eine Volkshochschule, eine Musikschule und die Techn. Hochschule Aschaffenburg mit über 3.200 Studenten (Stand 2019).

Bedeutsam für die Wohnbevölkerung im Stadtteil Damm und im Untersuchungsgebiet sind auch wohnortnahe medizinische Einrichtungen. Hierzu zählen:

- Krankenhaus Aschaffenburg (ca. 3,6 km entfernt, mit dem Auto in 10 Minuten, mit dem Fahrrad bzw. dem ÖPNV in ca. 30 Minuten erreichbar)
- Frauenklinik südlich des Hauptbahnhofs (ca. 1,1 km entfernt)
- Bergman Clinics Hofgartenklinik (ca. 1,8 km entfernt)
- diverse Arztpraxen in Nähe des Hauptbahnhofs (ca. 1,3 km entfernt) und in der Burchardtstraße.



Abb. 27: Luftbild Übersicht der zentralen Einrichtungen, ohne Maßstab, Stand: Okt. 2021

Bevölkerung und Prognose

In der Stadt Aschaffenburg war in den letzten Jahren eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. So stieg die Einwohnerzahl Aschaffenburgs im Zeitraum von 2010 bis 2020 um rund 3,2% auf knapp 71.000 Einwohner. Damit war die Bevölkerungsentwicklung in Aschaffenburg im genannten Zeitraum günstiger als im umgebenden Landkreis Aschaffenburg (Anstieg um +1,2%) und in Unterfranken (weitgehend stagnierende Bevölkerungsentwicklung).

Auch im Stadtteil Damm und im Distrikt 131, in dem das Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ gelegen ist, war die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiv. So stieg die Einwohnerzahl im Stadtteil Damm zwischen 2010 und 2020 um rund 5% auf rund 13.700 Einwohner und im Distrikt 131 sogar um fast 18% auf rund 500 Einwohner. Allerdings lassen die jüngsten Zahlen zur Bevölkerungsbewegung eine Tendenz zur Abwanderung aus dem Distrikt 131 erkennen: 46 Wegzügen im Jahr 2020 standen hier nur 33 Zuzüge gegenüber. Tendenziell positiv ist dagegen im Distrikt 131 die natürliche Bevölkerungsentwicklung (6 Geburten und 3 Sterbefälle im Jahr 2020).

Insgesamt leben heute im Distrikt 131 prozentual weniger ältere Menschen als im Stadtgebiet Aschaffenburg. Der Anteil der Menschen, die 65 Jahre und älter sind, lag 2020 im Distrikt 131 bei 18,1%, in der Stadt Aschaffenburg dagegen bei 21,1% (Landkreis Aschaffenburg: 22,1%; Unterfranken: 22,3%). Der prozentuale Anteil jüngerer Menschen unter 18 Jahren betrug 2020 im Distrikt 131 und in der Stadt Aschaffenburg jeweils 15,9% (Landkreis Aschaffenburg: 16,4%, Unterfranken: 15,9%).

Relativ hoch ist im Distrikt 131 der Anteil ausländischer Personen (ca. 16,5%) und von Menschen mit Migrationshintergrund (ca. 30,8% inkl. Ausländer) an der Wohnbevölkerung 2020 (Stadt Aschaffenburg: ca. 17,4% Ausländer in 2020; Landkreis Aschaffenburg: ca. 9,8% Ausländer in 2020). Noch höher ist der Anteil ausländischer Personen an der Wohnbevölkerung im Stadtteil Damm (ca. 21,2% im Jahr 2017).

Kennzeichnend für die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in Damm war, dass hier aufgrund globaler Krisen neue ethnische Gruppen zu den bereits im Stadtteil wohnenden ethnischen Gruppen hinzugekommen sind und dass sich zunehmend Tendenzen einer sozialen und wirtschaftlichen Benachteiligung von Teilen der Bevölkerung abgezeichnet haben (erhöhter Anteil von Arbeitslosen und Transferleistungsempfängern). Auch für den Distrikt 131 ist eine ähnliche Entwicklung anzunehmen; jedoch liegen konkrete Zahlen etwa zur Arbeitslosenstatistik für den Distrikt 131 nicht vor. Für die Stadt Aschaffenburg lag die Arbeitslosenquote zuletzt bei 6,6% (Stand 2021).

Mit Blick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Aschaffenburg geht die Prognose des Bayerischen Statistischen Landesamts für die nächsten 10 bis 20 Jahre von einer weitgehend stagnierenden Bevölkerungszahl aus. Veränderungen werden sich jedoch in der Altersstruktur der Aschaffener Bevölkerung ergeben. So wird der Anteil älterer Menschen, die 65 Jahre und älter sind, weiter steigen. Auch der Anteil jüngerer Menschen unter 18 Jahre dürfte leicht zunehmen.

Im Stadtteil Damm dürfte sich die zuletzt positive Bevölkerungsentwicklung noch weiter fortsetzen, insbesondere im Falle des Zuzugs von Menschen mit Migrationshintergrund. Für den Distrikt 131 ist eine weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung dann zu erwarten, wenn das hier bestehende Wohnraumangebot weiter attraktiviert wird. Andernfalls könnte der zuletzt beobachtbare leichte Abwärtstrend zu einem leichten Rückgang der Bevölkerung führen.

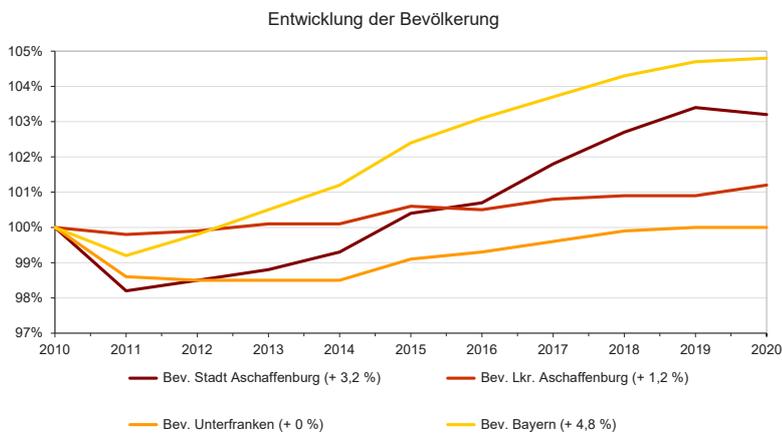


Abb. 28: Bevölkerung im Vergleich (2010 - 2020)

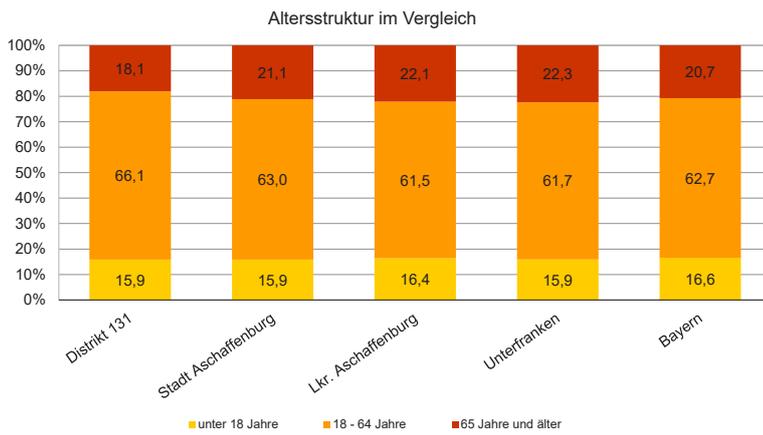


Abb. 29: Altersstruktur im Vergleich

Gebietsgeschichte

3.9.1 Urkataster

Der Urkataster (Uraufnahme 1808 - 1864) zeigt, dass um die Mitte des 19. Jahrhunderts eine dörfliche Siedlung an der Dorfstraße nördlich der Aschaff sowie im Bereich der heutigen Brücken-, Haid- und Schulstraße südlich der Aschaff bestand. Die Mitte des Dorfes lag ursprünglich an der Michaelskapelle nördlich der Aschaff. Erst mit dem Bau der Pfarrkirche St. Michael verlagerte sich der Dorfmittelpunkt nach Süden.

Südöstlich der historischen Siedlung an der Dorfstraße sind im Urkataster zudem die Gebäude der 1829 entstandenen, heute nicht mehr existierenden Steingutfabrik erkennbar. Für die weiteren Bereiche des heutigen Impress-Geländes sowie die Bereiche der heutigen Dahlemstraße weist der Urkataster dagegen noch keine Bebauung aus.

Im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ sind die ehemals dörflichen Strukturen der Siedlung Damm entlang der Dorfstraße heute noch gut erkennbar. Im Gebäudebestand dominieren Wohngebäude, die allerdings nur noch teilweise einen älteren Kern aufweisen und somit nicht mehr dem baulichen Bestand des Urkatasters entsprechen. Die ehemals landwirtschaftliche Prägung der Siedlung Damm ist in den rückwärtigen Grundstücksteilen, wo vereinzelt Scheunen und kleinere Anbauten an die Hauptgebäude anzutreffen sind, teilweise noch ablesbar.

Die Parzellenstruktur im Untersuchungsgebiet entspricht im Bereich der Dorfstraße heute noch weitgehend derjenigen des Urkatasters.



Abb. 30: Blick auf die alte Dämmer Michaelskapelle

Einige Grundstücke wurden hier zusammengelegt, darüber hinaus sind die Abgrenzungen der Grundstücke größtenteils noch erhalten. Ähnliches gilt für die Grundstücke im Siedlungsbereich südlich der Aschaff.

Im Bereich des heutigen Impress-Geländes weist der Urkataster eine überwiegend großflächige Parzellenstruktur sowie mehrere langgezogene Parzellen im Osten des Geländes aus. Diese Parzellen sind heute fast vollständig zu einem großen Grundstück (Fl.Nr. 3603) zusammengefasst.

Im Bereich der heutigen Dahlemstraße ist im Urkataster eine sehr großflächige Parzelle verzeichnet. Diese Parzelle ist heute in mehrere kleine bis mittelgroße Grundstücke (darunter die Grundstücke Fl.Nrn. 3737/31, 3737/32 und 605/4) aufgeteilt.



Abb. 31: Blick auf den Kunsttref Damm, Dorfstraße 5



 Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept

Abb. 32: Urkataster - Uraufnahme 1808-1864, M. 1:5.000

3.9.2 Historische Entwicklung

Der heutige Aschaffener Stadtteil Damm entstand um 1150 als eigenständiges Dorf, das ursprünglich auf der Nordseite der Aschaff gelegen war. Zu Beginn des 15. Jahrhunderts weitete sich die Siedlung nach Süden auf die andere Seite der Aschaff aus. Wichtigste Erwerbsquelle der in Damm lebenden Bevölkerung war damals die Landwirtschaft (Anbau von Raps, Getreide und Obst).

Entlang der Aschaff entstanden schon früh mehrere Mühlen. Hierzu zählte auch die Herrenmühle, die sich unweit der heutigen Dorfstraßenbrücke befand. Jahrhundertlang wurde die Mühle zum Mahlen von Getreide genutzt, im 18. Jh. wurde sie um eine Öl- und Walkmühle ergänzt, in der Öl hergestellt und Textilien verarbeitet wurden. Im 19. Jh. wurde die Ölmühle aufgegeben und stattdessen eine Tabaksmühle eingerichtet, die allerdings nicht lange betrieben wurde.

Im Jahr 1829 errichtete Daniel Ernst Müller eine Steingutfabrik, die sich vom früheren Mühlengelände nach Osten in das Untersuchungsgebiet hinein erstreckte. Während im Bereich der Mühle die Rohmasse des Steingutes entstand, wurden die weiteren Arbeiten wie Ausformen, Brand, Dekorieren, Lagern und Versand des Steingutes im Bereich des neuen Fabrikgebäudes östlich der Dorfstraße ausgeführt.

Für den Betrieb der Steingutfabrik wurde eigens ein Mühlenkanal von der Aschaff abgezweigt und über das Fabrikgelände geführt. An der Dorfstraßenbrücke mündete der Kanal, der unter dem nördlichen Brückenbogen verlief, wieder zurück in die Aschaff.

Heute liegt der Bereich unter dem nördlichen Brückenbogen trocken.

Im Jahr 1884 wurde die Steingutfabrik geschlossen. An ihrer Stelle entstand ab 1885 eine Buntpapierfabrik. Diese nutzte vermutlich noch eine Zeitlang den Mühlenkanal zur Energiegewinnung, solange noch keine Versorgung mit elektrischer Energie erfolgte.

Im Zweiten Weltkrieg wurde der Stadtteil Damm bombardiert und die Buntpapierfabrik wurde bei einem Bombenangriff am 21.11.1944 vollständig zerstört. Nach dem Krieg wurde die Fabrik wieder aufgebaut und ab 1948 die Produktion von Bunt- und Chrompapieren, von Dekorations- und Druckpapieren, sowie von gestrichenen und gepressten Papieren wieder aufgenommen.

Im Jahr 1962 wurde die Fabrik vom Inhaber, der Familie Dorsemagen, an die „München-Dachauer Papierfabriken Heinrich Nikolaus“ verkauft. Vom neuen Inhaber wurde die Fabrik weiter ausgebaut. Unter anderem entstanden ein neues dreigeschossiges Sozialgebäude und ein Neubau für die Fabrikationsanlagen zur Herstellung von Chrompapieren. Der frühere Mühlenkanal wurde aufgefüllt und überbaut.

Ab 1963 wurden auf dem Fabrikgelände Kunststoffurniere für Möbel aus Papier von der Firma Letron gefertigt. Nach zwischenzeitlicher Übernahme und Neustrukturierung firmierte der Betrieb unter dem neuen Namen Impress. Die Fa. Impress hat die Produktion auf dem Fabrikgelände inzwischen eingestellt.



Abb. 33: Luftaufnahme 1985



Abb. 34: Luftaufnahme 2021



Abb. 35: Stadt Aschaffenburg, Blick in Richtung Dorf, Luftbildaufnahme um 1933



118 Erste Luftminen, auf den Bahnhof gezielt, schlagen in Damm ein

Abb. 36: Damm und Innenstadt der Stadt Aschaffenburg, Luftbildaufnahme um 1944

4

**Vorbereitende Untersuchungen
mit Bestandsaufnahme und Analyse
im Untersuchungsgebiet**



Eigentumsstruktur

Betrachtung der Eigentumsverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ waren bis vor kurzem fast alle Grundstücke in privatem Eigentum, darunter das Gelände der Fa. Impress (Grundstück Fl.Nr. 3603), das Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz, die bislang unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 3737/31 und 605/4 sowie die Wohngrundstücke entlang der Dorfstraße und an der Dahlemstraße. Lediglich die öffentlich genutzten Verkehrswege (Dorfstraße, Dahlemstraße mit Stichstraße), ein schmaler von der Dorfstraße nach Westen abzweigender Pfad (Teilfläche Fl.Nr. 3048) und mehrere uferbegleitende Grundstücke entlang der Aschaff (Fl.Nrn. 537/4, 657, 667, 700/1, 700/2, 3600/2 und 3600/3) befanden sich im Eigentum der Stadt Aschaffenburg.

Die Stadt Aschaffenburg hat inzwischen die früher im Eigentum der Fa. Impress befindlichen Grundstücke Fl.Nr. 3600/3 und 3603 erworben, um hier ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Im Osten grenzen an das Grundstück Fl.Nr. 3603 die Dyroffstraße als öffentliche Verkehrsfläche und bereits im Eigentum der Stadt Aschaffenburg befindliche Sport- und Freizeitflächen an.

Für das zurzeit untergenutzte Grundstück Fl.Nr. 3737/32 der Fa. Metz erscheint kurzfristig keine Änderung der Eigentumsverhältnisse möglich. Insoweit muss hier zunächst von einer Übergangsnutzung ausgegangen werden (z.B. temporäre gewerbliche Nutzung). Erst in einem längerfristigen Zeitrahmen kann ggf. eine gemischte Nutzung ins Auge gefasst werden. Mögliche Optionen sind dabei ein städtischer Grunderwerb oder eine private Nutzung.



Eigentumsverhältnisse

- Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Damm"
- Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept
- 2 Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- 3603 Flurstück mit Flurnummer
- Kommunalen Grundbesitz
- kommunaler Erwerb von Firma Impress
- Gewässer 2. Ordnung

Abb. 37: Eigentumsverhältnisse, M. 1:2.500

Gebäudesubstanz

4.2.1 Einschätzung des Baualters der Gebäude

Die Baualterskarte zeigt, dass der weitaus überwiegende Teil der heute im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ anzutreffenden Gebäude in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist. Zu diesen Gebäuden der Nachkriegszeit zählen insbesondere die Industrie- und Gewerbebauten auf dem Gelände der Fa. Impress (Grundstück Fl.Nr. 3603) und auf dem im Nordosten anschließenden Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz. Hinzu kommen mehrere Wohngebäude mit Anbauten entlang der Dorfstraße und südlich der Dahlemstraße. Einige dieser Wohngebäude sind erst nach 1990 entstanden, darunter vor allem Gebäude südlich der Dahlemstraße.

Ältere Gebäude, deren Entstehung in die 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts (Vorkriegszeit) fällt, finden sich vor allem im nördlichen Abschnitt der Dorfstraße. Noch älter sind das Alte Feuerwehrhaus, in dem heute der Kunsttreff Damm e.V. untergebracht ist, und das ehem. Verwaltungsgebäude der früheren Dämmer Steingutfabrik im südlichen Abschnitt der Dorfstraße nahe der Aschaffbrücke (Entstehung in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und früher).

Insgesamt ist im Bereich der Dorfstraße das Baualter einzelner Gebäude nicht immer eindeutig feststellbar, da teilweise eine Überformung von im Kern älteren Gebäuden durch in jüngerer Zeit erfolgte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Dach- und Fassadengestaltung) stattgefunden hat.



Abb. 39: Dorfstraße 36 (li) und 34 (re)



Abb. 38: Dorfstraße 23 (li), 27 und 29 (re)

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit städtebaulichem Masterplan,
 Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg



Baualter

- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|
|  | Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Damm" |  | Urkataster |
|  | Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" |  | 1. Hälfte des 19. Jh. und älter |
|  | Hauptgebäude mit Hausnummer |  | 2. Hälfte des 19. Jh. |
|  | Nebengebäude |  | Vorkriegszeit |
|  | Flurstück mit Flurnummer |  | Nachkriegszeit |
| | |  | 1990 und jünger |

Abb. 40: Baualter der Gebäude, M. 1:2.500

4.2.2 Grobe Bewertung des baulichen Zustands

Die Beurteilung der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ erfolgte nach Augenschein. Dabei wurde nur das äußere Erscheinungsbild der Gebäude beurteilt und in folgende vier Kategorien eingeteilt:

Zustand neu: Die Gebäude wurden in den letzten zehn Jahren modernisiert oder es handelt sich um einen Neubau. Bei der Modernisierung wurden die Fenster und Dächer erneuert und die Gebäude neu verputzt. Es ist keine Sanierungsmaßnahme erforderlich.

Zustand gut: Die Gebäude wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts modernisiert. Vorwiegend haben die Gebäude neue Fenster erhalten und der Fassadenputz und die Dächer weisen keine Schäden auf. Es besteht noch kein Sanierungsbedarf.

Zustand mittel: Die Gebäude weisen an den Fassaden Risse oder stärkere Putzschäden auf. Die Fenster sind veraltet oder die Dächer sollten ausgebessert werden. Eine Substanzsanierung ist wünschenswert.

Zustand schlecht: Die betroffenen Gebäude stehen teilweise leer und bedürfen auf Grund größerer sichtbarer Schäden einer großzügigen Sanierung. Oftmals sind die Bauschäden so groß, dass zu prüfen ist, ob die Bausubstanz langfristig erhalten werden kann.

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet befindet sich überwiegend in einem guten bis mittleren Zustand.

Als gut ist die Bausubstanz für weite Teile der Wohnbebauung an der Dorf- und an der Dahlemstraße anzusehen. Dies heißt, dass hier überwiegend keine Modernisierungsmaßnahmen in nennenswertem Umfang erforderlich sind, um weiterhin eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Kein Handlungsbedarf besteht zudem bei den erst jüngst errichteten bzw. modernisierten Wohngebäuden. Nur bei wenigen Wohngebäuden erscheint eine Substanzsanierung zweckmäßig; aufwändigere Sanierungen oder gar Gebäudeabbrüche sind nicht notwendig.

Neben den meisten Wohngebäuden befindet sich auch die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz, die zurzeit untergenutzt ist, in einem überwiegend guten baulichen Zustand. Somit wäre hier zukünftig eine gewerbliche oder gemischte Nutzung ohne größeren Modernisierungsaufwand denkbar.

Auf dem Gelände der Fa. Impress ist der Bauzustand der hier vorhandenen Industrie- und Gewerbebauten überwiegend als mittelmäßig, d.h. als in Teilen sanierungsbedürftig einzustufen. Dies gilt insbesondere für den zentralen Gebäudebestand (Hallen und frühere Produktionsgebäude). Zudem gibt es Gebäudeteile im Norden des Impress-Geländes, die nicht erhaltenswert sind. Dagegen ist der Bauzustand des Verwaltungstrakts im Osten nahe der Dyroffstraße sowie einiger weiterer kleinerer Gebäude bzw. Gebäudeteile auf dem westlichen Firmengelände nahe der Dorfstraße noch als gut zu bezeichnen.



Abb. 41: Dorfstraße 36



Abb. 42: Dorfstraße 18



Abb. 43: Impress-Gelände, Gebäudeteil A

Insgesamt wäre somit der Gebäudebestand des Impress-Geländes für eine rein gewerbliche Nutzung durchaus noch geeignet, wenn entsprechende Sanierungsmaßnahmen in Teilen des Bestands erfolgten. Für das zukünftig angestrebte Nutzungsspektrum aus Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen, sozialen und medizinischen Angeboten sowie verträglichen gewerblichen und Mischgebietsnutzungen ist der Gebäudebestand dagegen kaum geeignet.

4.2.3 Geschossigkeit

Im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ weist der Gebäudebestand des Impress-Firmengeländes (Grundstück Fl.Nr. 3603) teils sehr hohe und voluminöse Baukörper mit drei, teilweise auch vier Geschossen auf. Hierzu zählen der Verwaltungstrakt im Osten nahe der Dyroffstraße (drei Geschosse), ein Verwaltungsbau im Südwesten nahe der Dorfstraße (drei Geschosse inkl. Dachgeschoss) und ein zentral gelegenes Gebäude, das früher Kantine, Qualitätssicherung und Labor beherbergte (vier Geschosse). Daneben finden sich auf dem Impress-Gelände auch Gebäude mit nur einem oder zwei Geschossen. Hierbei handelt es sich vor allem um sehr flächenintensive frühere Produktionsgebäude und Produktions-/ Lagerhallen.

Neben dem Impress-Gelände weist auch das im Nordosten anschließende Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz ein größeres, relativ voluminöses Gebäude mit drei Geschossen (ehem. Verwaltungsbau) auf. Hieran angegliedert ist ein relativ langgezogenes zweigeschossiges Gebäude (ehem. Produktions-/ Lagerhalle).

Im Wohnbaubestand entlang der Dorfstraße und an der Dahlemstraße sind vor allem Gebäude mit drei, teilweise zwei Geschossen (inkl. Dachgeschoss) anzutreffen; die Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksteilen weisen häufig nur ein Geschoss auf. Auffällig ist ein größerer Wohnkomplex südlich der Dahlemstraße mit vier Vollgeschossen (Grundstücke Fl.Nrn. 605/5 und 605/6). Auch nördlich der Dahlemstraße (außerhalb des Untersuchungsgebiets) finden sich Gebäude mit teils vier Vollgeschossen.



Abb. 46: Dorfstraße, Richtung Süd



Abb. 45: Dorfstraße, Richtung Nord

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit städtebaulichem Masterplan,
 Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg



Geschossigkeit

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------------|
|  | Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Damm" |  | Erdgeschoss |
|  | Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept |  | Erdgeschoss + 1 Geschoss |
|  | Hauptgebäude mit Hausnummer |  | Erdgeschoss + 2 Geschosse |
|  | Nebengebäude |  | Erdgeschoss + 3 Geschosse und mehr |
|  | Flurstück mit Flurnummer |  | Firstlinie |

Abb. 47: Geschossigkeit, M. 1:2.500

4.2.4 Maß der Nutzung

Im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ findet eine intensive bauliche Nutzung der Grundstücke statt. Dies gilt insbesondere für das Gelände der Fa. Impress (Grundstück Fl.Nr. 3603), das relativ dicht mit gewerblich-industriellen Funktionsbauten bebaut ist. Die unbebauten Flächen des Impress-Geländes sind nahezu vollständig versiegelt und dienen bislang vor allem als Erschließungs- und Rangierflächen sowie als Parkplätze. Lediglich im Südwesten des Impress-Geländes nahe der Aschaff gibt es eine unversiegelte Grünfläche.

Ähnlich wie das Impress-Gelände ist auch das im Nordosten an dieses angrenzende Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz zu großen Teilen mit gewerblichen Funktionsbauten bebaut oder versiegelt, wobei der vorhandene Gebäudebestand zurzeit nur partiell genutzt wird (Staatl. FOS-/ BOS-Außenstelle). Nach Nordwesten hin schließt sich an die versiegelte Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 3737/31 eine Grünfläche an, die wiederum an gärtnerisch genutzte, teilweise mit Obstbäumen und Sträuchern bestandene Flächen auf den bislang unbebauten Grundstücken Fl.Nrn. 3737/32 und 605/4 an der Dahlemstraße anknüpft.

Entlang der Dorfstraße sind die angrenzenden Grundstücke in den vorderen, zur Straße hin

gewandten Grundstücksteilen fast vollständig bebaut (meist Wohnbebauung) oder versiegelt (versiegelte Hofbereiche). In den hinteren Grundstücksteilen finden sich meist private, teils baumbestandene Grünflächen, vielfach aber auch Nebengebäude wie Scheunen, Schuppen oder wohnlich genutzte Anbauten. Nur teilweise ist in den hinteren Grundstücksteilen zukünftig eine Hinterliegerbebauung denkbar (z.B. Grundstück Fl.Nr. 621 oder 626).

An der Dahlemstraße besteht auf einigen südlich davon gelegenen Grundstücken eine Wohnbebauung (inkl. Garagen) mit anschließenden versiegelten und begrüneten Bereichen. Diese Wohnbebauung reicht nicht direkt an die Dahlemstraße heran und wird durch eine von der Dahlemstraße abzweigende kleine Stichstraße erschlossen.



Abb. 48: Dorfstraße 27 (li) und 29 (re)



Abb. 49: Dorfstraße 34



Abb. 50: Impress-Gelände, Gebäudedetail M (li) und K (re)

4.2.5 Denkmalschutz, ortsbildprägende Gebäude und Wirkungen der Baukörper für das Stadtbild

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind als denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ das Alte Feuerwehrhaus und das ehem. Verwaltungsgebäude der früheren Dämmer Steingutfabrik verzeichnet. Beide Gebäude befinden sich im südlichen Abschnitt der Dorfstraße nahe der Aschaffbrücke, welche in der Denkmalliste des BLfD ebenfalls als geschütztes Bau- und Bodendenkmal verzeichnet ist.

Das Feuerwehrhaus wurde 1580 ursprünglich als Michaelskapelle erbaut und im 17. und 18. Jahrhundert renoviert. Heute wird es vom Kulturverein Kunsttreff Damm e.V. genutzt.

Das Verwaltungsgebäude entstammt der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und diente nach seiner ursprünglichen Funktion als Verwaltungsbau, zwischenzeitlich als Gasthaus. Zuletzt wurde es wohnlich genutzt. Es steht zurzeit leer.

Die Brücke über die Aschaff wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaut. Mit ihren zwei Bögen stellt sie ein Relikt aus früheren, vom Mühlenbetrieb geprägten Zeiten dar.

Nahe der Aschaffbrücke befindet sich neben der Einfahrt des Impress-Geländes eine Stieleiche, die als Naturdenkmal ND-06036 in der Liste der Naturdenkmäler Aschaffenburgs verzeichnet ist.

Neben den denkmalgeschützten Objekten gibt es im Untersuchungsgebiet mehrere ortsbildprägende Wohngebäude entlang der Dorfstraße, die grundsätzlich erhaltenswert sind.

Denkmäler:

Baudenkmäler:

D-6-61-000-386 Ehem. Verwaltungsgebäude

D-6-61-000-387 Feuerwehrhaus

D-6-61-000-388 Brücke

Bodendenkmäler

D-6-6020-0236 Unter der Erde liegende Teile der ehemaligen Michaelskapelle und Befunde von Vorgängerbauten

Quelle: Denkmalliste Stadt Aschaffenburg, Stand: 30. Juli 2021, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege



Abb. 52: Ehem. Michaelskapelle, heute Kunsttreff Damm, Dorfstraße 5

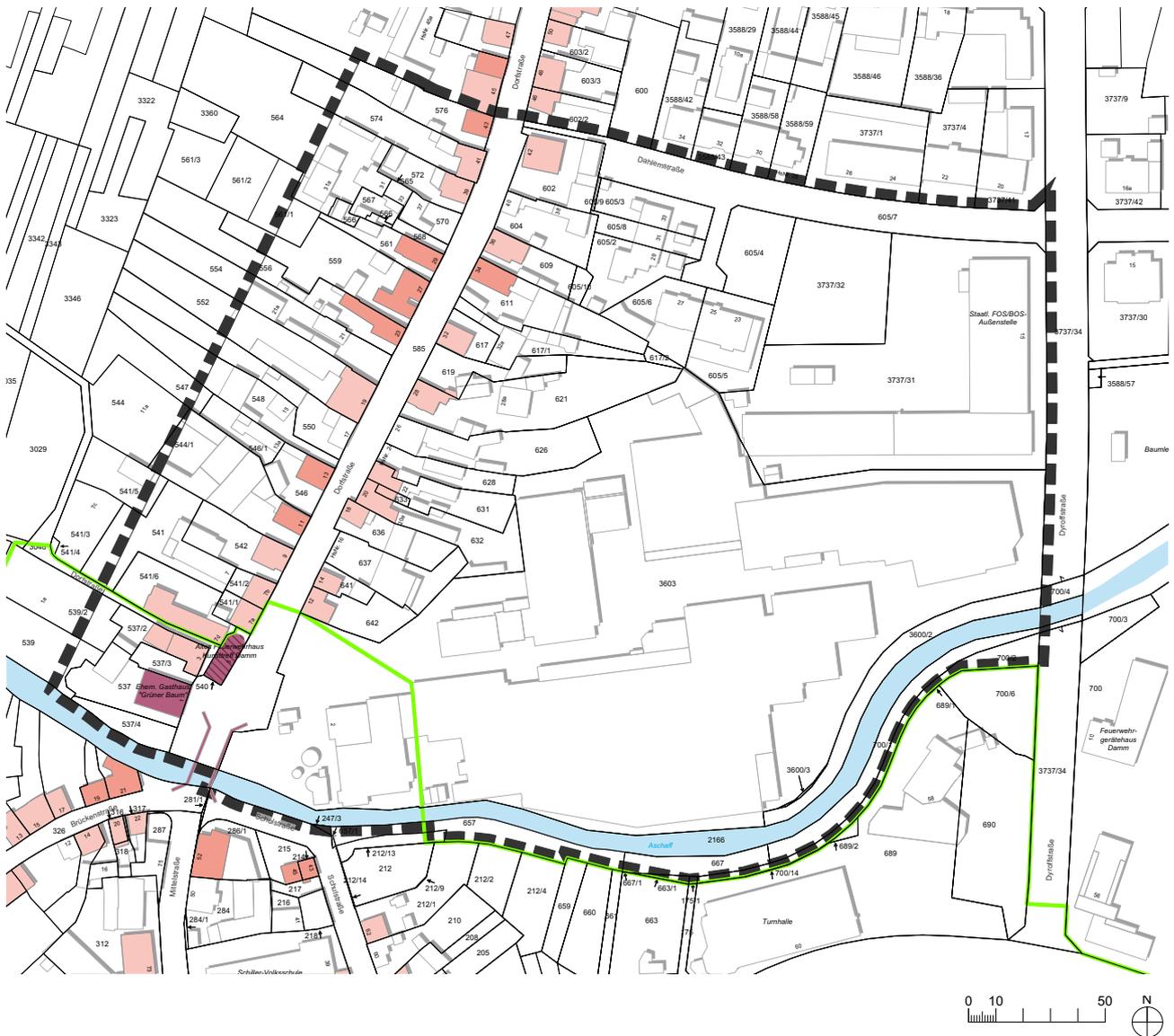


Abb. 53: Ehem. Gasthaus "Zum grünen Baum", Dorfstraße 1



Abb. 54: Brücke über die Aschaff

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit städtebaulichem Masterplan,
 Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg



Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Damm" |  | Baudenkmal |
|  | Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept |  | Aschaffbrücke als Baudenkmal |
|  | Hauptgebäude mit Hausnummer |  | Bodendenkmal |
|  | Nebengebäude |  | Ortsbildprägende Gebäude |
|  | Flurstück mit Flurnummer |  | Strukturprägende Gebäude |
| | |  | Fließgewässer |

Abb. 55: Denkmäler und ortsbildsprägende Gebäude, M. 1:2.500

Gebäude- und Grundstücksnutzung

Aktuelle Nutzungsstruktur der Gebäude

Wie die Karte der Nutzungsstruktur zeigt, gliedert sich das Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ in einen bislang vor allem gewerblich-industriell, partiell auch öffentlich genutzten Bereich im Süden und Osten sowie in einen vor allem wohnlich genutzten Bereich an der Dorf- und Dahlemstraße im Nordwesten.

Ausschließlich industriell genutzt war bislang der Gebäudebestand auf dem Impress-Firmengelände (Grundstück Fl.Nr. 3603).

Gewerblich genutzt wurden früher auch die Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz. Nach dem Wegfall der gewerblichen Nutzung stehen hier Teile des Gebäudebestands leer; im östlichen Gebäudetrakt ist aktuell die Außenstelle der Staatl. FOS/ BOS untergebracht. Der südliche Gebäudetrakt ist zurzeit vom Depot des Museums der Stadt Aschaffenburg angemietet. Zudem ist hier noch ein kleinerer Werkzeugbetrieb der Fa. Metz verblieben.

Entlang der Dorfstraße und südlich der Dahlemstraße werden die hier vorhandenen Hauptgebäude zum weitaus größten Teil wohnlich genutzt. Nebengebäude wie Scheunen oder Schuppen dienen häufig als Lager- oder Abstellflächen, teilweise auch als Garagen.

Neben der Wohnnutzung sind im Gebäudebestand entlang der Dorfstraße und an der Dahlemstraße kaum anderweitige Nutzungen anzutreffen.

Zu verweisen ist hinsichtlich der nicht-wohnlichen Nutzungen im besagten Gebäudebestand vor allem auf den Kulturverein Kunsttreff Damm e.V. (Altes Feuerwehr-

haus Dorfstr. 5), auf eine Bäckerei mit Café (Erdgeschoss Dorfstr. 26), auf eine Versicherungsfiliale (Erdgeschoss Dorfstr. 20) und auf eine Kfz-Werkstatt (Dorfstr. 42 mit Garage zur Dahlemstraße hin). Hinzu kommen zwei weitere Gebäude mit Handels- bzw. Dienstleistungsnutzung (Dorfstr. 16 und 17).

Leerstände sind im Gebäudebestand an der Dorf- und an der Dahlemstraße zurzeit kaum anzutreffen. Zu vermuten ist ein Leerstand aufgrund der Vor-Ort-Begehung in der Dorfstr. 1 und 18, eventuell auch in der Dorfstr. 24.

Ausblick:

Auf dem Impress-Gelände ist die gewerbliche Nutzung vollständig entfallen. Im vorhandenen Gebäudebestand wäre zukünftig eine neue gewerbliche Nutzung zwar denkbar; hierfür wären aber Sanierungsmaßnahmen in Teilen des Bestands und die Erfüllung besonderer immissionsschutzrechtlicher Auflagen erforderlich. Die Maßnahmen wären aber sehr aufwendig und unwirtschaftlich.

Mit Blick auf das zukünftig angestrebte Nutzungsspektrum aus Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen, sozialen und medizinischen Angeboten sowie verträglichen gewerblichen und Mischgebietsnutzungen auf dem Impress-Gelände empfiehlt sich ein Abbruch des derzeitigen Gebäudebestands und eine bauliche Neuordnung des Geländes, die auch Aspekte des Hochwasserschutzes, der Grünordnung und der verkehrlichen Neuerschließung berücksichtigt. Die Neubebauung sollte aus Gründen der Gewässerentwicklung und des Hochwasserschutzes ausreichend weit vom Nordufer der Aschaff abgerückt werden (ca. 20 m Abstand).



Abb. 56: Impress-Gelände, Gebäudeteil O



Abb. 57: Bäckerei, Dorfstraße 26



Abb. 58: Schreinerei (li) und Handel (re), Mittelstraße (außerhalb des Untersuchungsgebietes)

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz ist kurzfristig eine temporäre gewerbliche Nutzung, mittel- bis langfristig eine gemischte Nutzung des zurzeit nur untergenutzten Gebäudebestands denkbar.

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit städtebaulichem Masterplan, Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg



Nutzungsstruktur der Gebäude

	Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Damm"		Wohnen		Leerstand Wohnen (teilweise)
	Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept		Wohnen / Dienstleistung		Zur Zeit ohne Nutzung / teilweise genutzt
	Hauptgebäude mit Hausnummer		Wohnen / Gewerbe / Handwerk		Fließgewässer
	Nebengebäude		Wohnen / Bäckerei		
	Flurstück mit Flurnummer		öffentliche Nutzung		
			Handel		
			Gewerbe / Handwerk		
			Sport / Freizeit		

Abb. 59: Nutzungsstruktur der Gebäude, M. 1:2.500

Grün- und Freiraumstruktur

Analyse der Grün- und Freiraumstrukturen

Im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ sind größtenteils bebaute oder versiegelte Flächen anzutreffen, insbesondere im Bereich des Geländes der Fa. Impress (Grundstück Fl.Nr. 3603) und des Grundstücks Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz. So weist das Impress-Gelände lediglich im Südwesten, nahe der Aschaff, eine unversiegelte Grünfläche mit Rasen und einigen Sträuchern auf; zu verweisen ist zudem auf drei Bäume am östlichen Rand des Impress-Geländes nahe dem dortigen Verwaltungstrakt. Das Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz weist lediglich am nordwestlichen Rand eine Grünfläche mit Rasen und einigen Bäumen auf; hinzu kommen einige Gehölze an der Dyroffstraße.

An die Grünfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz schließen sich nach Nordwesten, zur Dahlemstraße hin gärtnerisch genutzte, mit mehreren Obstbäumen und Sträuchern bestandene Flächen auf den bislang unbebauten Grundstücken Fl.Nrn. 3737/32 und 605/4 an. Diese Flächen sind aktuell zu den ökologisch wertvollsten Bereichen im Untersuchungsgebiet zu zählen. Weitere ökologisch bedeutsame Bereiche sind die im Süden des Untersuchungsgebiets befindlichen Uferzonen der Aschaff mit naturnahem, teilweise sehr dichtem Gehölzbestand und die Stieleiche an der Dorfstraße im Südwesten des Untersuchungsgebiets. Sowohl die Aschaff als auch die Stieleiche sind als Biotope in der Biotopkartierung 2009 verzeichnet. Die Stieleiche ist zudem als Naturdenkmal ND-06036 in der Liste der Naturdenkmäler Aschaffens verzeichnet.

Die begrünten Uferzonen der Aschaff, die südlich des Impress-Geländes relativ schmal und nur im Bereich der Aschaffbrücke etwas aufgeweitet sind, stellen eine wichtige ökologische Grünvernetzungssachse zu den östlich gelegenen Grünräumen, Freizeitzone und Stadtrandbereichen dar. Zusammen mit dem südlich der Aschaff verlaufenden Rad- und Fußweg ist der Aschaffgrünzug zudem ein wertvoller Erholungsraum für die ansässige Wohnbevölkerung, der innerhalb des Untersuchungsgebiets wesentlich erweitert werden sollte und damit auch eine wichtige Funktion als Retentionsraum erfüllen sollte (siehe Kap. 2.2.4 und 2.2.5). An den Erholungsraum grenzen im Süden (außerhalb des Untersuchungsgebiets) einige private Gärten an.

Den größten Anteil an den im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Grünflächen haben die privaten Grünflächen auf den Wohngrundstücken entlang der Dorfstraße. Während hier die vorderen, zur Straße hin gewandten Grundstücksteile fast vollständig bebaut oder versiegelt sind, finden sich in den hinteren Grundstücksteilen oft kleine bis größere private Grünflächen, die teils gärtnerisch genutzt sind oder Rasenflächen mit Baum- und Gehölzbestand aufweisen.

An der Dahlemstraße finden sich neben den oben bereits genannten Grünflächen auf den unbebauten Grundstücken Fl.Nrn. 3737/32 und 605/4 noch einige kleinere private Grünflächen im Umfeld der südlich der Dahlemstraße vorhandenen Wohnbebauung, die aber flächenmäßig nur wenig ins Gewicht fallen. Besonders zu erwähnen sind allerdings drei größere Bäume im Parkplatzbereich am westlichen Ende der Dahlemstraße.



Abb. 60: Impress-Gelände: Grünfläche vor dem Hauptgebäude



Abb. 61: FOS/BOS Hof: Obstbäume



Abb. 62: Kleingärten entlang der Aschaff

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit städtebaulichem Masterplan, Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg



Grün- und Freiraumstruktur

- Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortskern Damm"
- Begrenzung "Vorbereitende Untersuchungen" mit Integriertem Handlungskonzept
- 2 Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- 3603 Flurstück mit Flurnummer

- Grünanlage
- Sportanlage
- Garten, Kleingärten
- Privates Grün
- Baumbestand

- Naturdenkmal
- Biotopkartierung
- Fließgewässer
- Versiegelung
- Aschaffbrücke
- Markanter Platz

Abb. 63: Grün- und Freiraumstruktur, M. 1:2.500

Analyse der verkehrlichen Verhältnisse

4.5.1 Fließender und Ruhender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ wird verkehrlich von der Dorfstraße im Westen, der Dyroffstraße im Osten und der Dahlemstraße im Norden erschlossen.

Die Dorfstraße dient dabei der Erschließung der an dieser Straße gelegenen Wohngrundstücke wie auch des Impress-Geländes (Hauptzufahrt im Südwesten des Geländes) und stellt über die Aschaffbrücke die Verbindung zum südlich der Aschaff gelegenen Siedlungsteil Damm her. Im Bereich der Aschaffbrücke ist die Dorfstraße deutlich verengt. Sie eignet sich grundsätzlich nicht als Erschließungsstraße für das zukünftig im Bereich des Impress-Geländes angedachte neue Stadtquartier. Gründe hierfür sind zum einen die unvorteilhafte Nadelöhrsituation im Bereich der Aschaffbrücke und die unzureichende Dimensionierung der Dorfstraße als Erschließungsstraße. Zum anderen soll zusätzlicher Erschließungsverkehr, welcher die Wohnqualität im Bereich der Dorfstraße beeinträchtigen würde, vermieden werden.

Die Dyroffstraße bietet eine zweite Zufahrt zum Impress-Gelände von Osten her (Zufahrt zum Verwaltungstrakt im Osten des Geländes) und stellt eine zweite, im Vergleich zur Dorfstraße deutlich leistungsfähigere Verbindungsachse zum südlich der Aschaff gelegenen Siedlungsteil Damm dar. Von der Dyroffstraße her muss zukünftig das im Bereich des Impress-Geländes angedachte neue Stadtquartier erschlossen werden.

Voraussetzung hierfür ist der Abbruch des Verwaltungsgebäudes im östlichen Teil des Impress-Geländes, welches in seiner aktuellen räumlichen Ausdehnung keine ausreichend breite und verkehrssichere Zufahrt zum neuen Stadtquartier ermöglichen würde.

Von der Dyroffstraße zweigt nach Westen die Dahlemstraße als Stichstraße ab, die über einen Rad- und Fußweg mit der Dorfstraße verknüpft ist. Die Dahlemstraße dient der Erschließung der im nördlichen Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke, darunter das Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz, die unbebauten Grundstücke Fl.Nr. 3737/32 und 605/4 sowie einige Wohngrundstücke. Letztere werden über eine kleine Stichstraße vom Dahlemweg her erschlossen. Das Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz verfügt über eine zweite, kleinere Zufahrt von der Dyroffstraße her.

Im Untersuchungsgebiet gibt es aktuell 77 öffentliche Parkplätze, die sich entlang der Dorf- und Dahlemstraße befinden. 69 dieser Parkplätze sind ohne Einschränkung benutzbar; bei 8 Parkplätzen in der Dorfstraße besteht zu bestimmten Zeiten ein absolutes Park- und Halteverbot. Meist beanspruchen die Parkplätze in der Dorfstraße einen Teil des Gehsteigs und ragen somit nur teilweise in den Straßenraum hinein.

Neben den öffentlichen Parkplätzen gibt es im Untersuchungsgebiet auch mehrere private Stellplätze, die meist in den Hofbereichen der einzelnen Wohngrundstücke, teilweise auch in Garagen und Carports untergebracht sind.



Abb. 64: Dorfstraße mit Tempo 30 und Parken entlang der Straße



Abb. 65: Dahlemstraße: Parkfläche



Abb. 66: Impress-Gelände: Parken

Eine größere Zahl privater Stellplätze, nämlich rund 90 Stellplätze zzgl. weiterer Stellplätze in drei Garagen, existiert zurzeit auf dem Impress-Gelände (Grundstück Fl.Nr. 3603). Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3737/31 der Fa. Metz gibt es 14 Stellplätze zzgl. weiterer Stellplätze in neun Garagen.

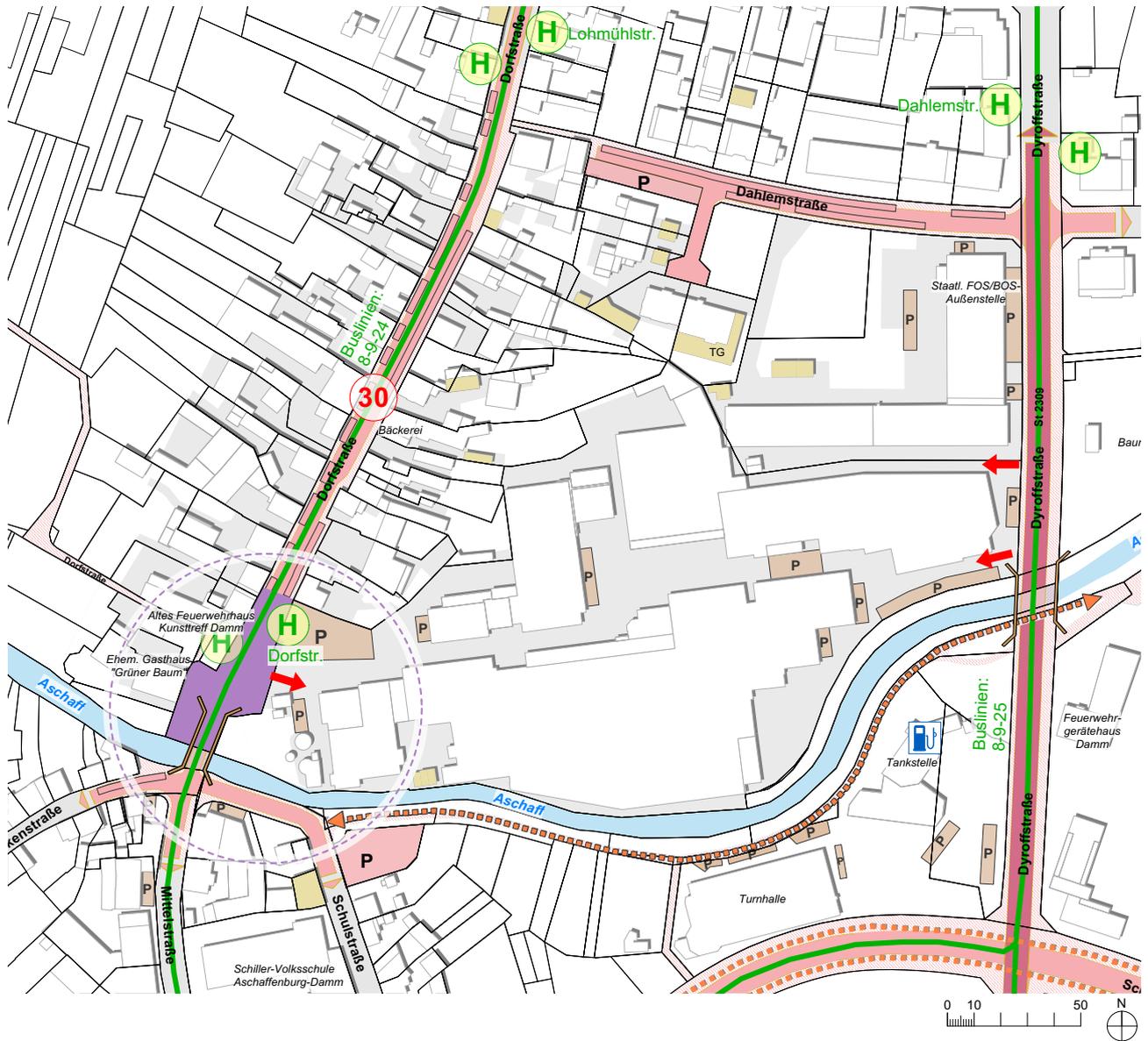


Abb. 67: Verkehr, M. 1:2.500

4.5.2 Rad- und Fußwegenetz

Für die Bevölkerung im Stadtteil Damm wie auch im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ stellt der südlich der Aschaff entlang dem Aschaffgrünzug verlaufende Fuß- und Radweg eine wichtige und gut ausgebaute Verbindungsachse dar. Im Radverkehrskonzept 2014 der Stadt Aschaffenburg ist dieser Weg als Hauptverbindung 2. Ordnung und als Freizeitverbindung („Grünes Rad“ - Nordroute) ausgewiesen.

Im weiteren Untersuchungsgebiet existieren zurzeit keine Fuß- und Radwege ähnlicher Ausbauqualität, auch wenn die Dorfstraße im Radverkehrskonzept 2014 der Stadt Aschaffenburg als Hauptverbindung 2. Ordnung eingestuft wird. Wichtigste Verbindungen für Fußgänger sind die Gehsteige bzw. Gehwegbereiche entlang der Dorfstraße und der Dahlemstraße einschließlich der kurzen Fuß-/ Radwegverbindung zwischen Dorf- und Dahlemstraße. Da die Gehsteige entlang der Dorfstraße teilweise vom ruhenden Kfz-Verkehr mit beansprucht werden, kommt es hier zu Beeinträchtigungen für Fußgänger.

Im Zuge der zukünftig beabsichtigten Entwicklung des Impress-Geländes zu einem gemischt genutzten Stadtquartier soll nördlich der Aschaff eine Ausweitung des südlich der Aschaff bereits gestalteten Grünzugs einschließlich neuer Wege für Fußgänger und Radfahrer erfolgen. Dabei sind die Ziele der Gewässerentwicklung und des Hochwasserschutzes entsprechend zu beachten.

4.5.3 ÖPNV-Bedienung

Die ÖPNV-Bedienung für die im Untersuchungsgebiet und in dessen näherer Umgebung lebenden Menschen erfolgt über folgende Buslinien:

- Buslinie 8 (Hauptbahnhof/ ROB - Damm)
- Buslinie 9 (Hauptbahnhof/ ROB - Dämmer Tor - Glattbach)
- Buslinie 24 (Aschaffenburg - Steinbach - Oberafferbach - Breunsberg - Daxberg)
- Buslinie 25 (Aschaffenburg - Johannisberg - Mömbris - Geiselbach - Schöllkrippen)

An der im Südwesten des Untersuchungsgebiets gelegenen Haltestelle Dorfstraße und an der unmittelbar nördlich des Untersuchungsgebiets gelegenen Haltestelle Lohmühlstraße verkehren die Linien 8, 9 und 24. An der im Nordosten des Untersuchungsgebiets an der Dyroffstraße gelegenen Haltestelle Dahlemstraße verkehren die Linien 8, 9 und 25.

Die Linien 8 und 9 verkehren unter der Woche von 6.18 Uhr bis 21.47 Uhr (Linie 8) bzw. von 20.17 Uhr bis 21.47 (Linie 9) im 30-Minuten-Takt. Auf der Linie 24 fährt ein Kleinbus mit eingeschränktem Platzangebot, der unter der Woche stündlich zwischen 6.40 Uhr und 18.40 Uhr verkehrt. Die Linie 25 verkehrt stündlich zwischen 6.11 Uhr und 19.11 Uhr, danach alle zwei Stunden bis 0.40 Uhr. Am Wochenende verkehren die Linien seltener.



Abb. 68: Fuß-/Radweg an der Aschaff (in der Nähe der Tankstelle)



Abb. 69: Bushaltestelle Dorfstraße



Abb. 70: Fuß-/Radweg an der Aschaff (in der Nähe der Turnhalle)

4.5.4 Öffentliche Straßen, Wege und Plätze

Im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ bestehen aktuell neben den öffentlichen Straßen (Dorfstraße, Dahlemstraße) keine größeren öffentlichen Platzräume. Lediglich im Südwesten des Untersuchungsgebiets, nahe der Aschaffbrücke, dem Alten Feuerwehrhaus und der derzeitigen Zufahrt zum Impress-Gelände, besteht eine kleine platzartige Situation (Platz an der Stieleiche). Im Süden des Untersuchungsgebiets und südlich der Aschaff verläuft der Fuß- und Radweg entlang des Aschaffgrünzugs.

Die Dorfstraße und die Dahlemstraße einschließlich Gehsteigen befinden sich insgesamt in einem guten Ausbauzustand. In der Dorfstraße wurden sowohl Fahrbahn als auch Gehbereiche an mehreren Stellen ausgebessert, nennenswerte Schäden sind aktuell nicht feststellbar. Insofern besteht hier aktuell kein dringender Instandsetzungsbedarf. Ähnliches gilt für den Platz an der Stieleiche, der allerdings ebenso wie der Straßenraum der Dorfstraße gestalterisch aufgewertet werden sollte.

In der Dahlemstraße dürfte der Belag auf Fahrbahn und Gehsteig schon etwas älter sein als in der Dorfstraße. Dennoch sind hier weder Ausbesserungen noch Schäden im Belag erkennbar. Instandsetzungsmaßnahmen sind insoweit in der Dahlemstraße noch nicht erforderlich, zu empfehlen ist aber eine gestalterische Aufwertung.

Als sehr gut ist der Ausbauzustand des Fuß- und Radwegs entlang des Aschaffgrünzugs zu bezeichnen; Instandhaltungsmaßnahmen sind daher aktuell nicht erforderlich.

Verbesserungen sind im öffentlichen Raum des Untersuchungsgebiets ggf. hinsichtlich der Barrierefreiheit denkbar, so z.B. Verbesserungen für Rollstuhlfahrer und Sehbehinderte auf Gehsteigen in der Dorfstraße, die wegen parkender Autos verengt sind, oder am Platz an der Stieleiche, wo zurzeit Betonwürfel am Boden platziert sind. Auch die Zugänglichkeit von Gebäuden kann ggf. verbessert und barrierefrei gestaltet werden (z.B. Bäckerei in der Dorfstraße).

Keine Verbesserungen erscheinen dagegen im Bereich des Fuß- und Radwegs entlang des Aschaffgrünzugs erforderlich, der für Rollstuhlfahrer ausreichend breit dimensioniert ist und nicht durch seitliche Hindernisse verengt wird. Etwas beengtere Verhältnisse ergeben sich allerdings in der Schulstraße, in die der Fuß- und Radweg zur Aschaffbrücke hin übergeht.



Abb. 71: Verbindungsweg Dahlemstraße



Abb. 72: Grünanlage vis-à-vis des Feuerwehrgerätehauses Damm



Abb. 73: Aschaff und Grünanlage links der Brücke (Dyroffstraße)

SWOT-Analyse: Mängel und Missstände

Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Mängel und Missstände gem. §136 BauGB

Als Ergebnis der Bestandsanalyse im Untersuchungsgebiet sind folgende Mängel und Missstände festzustellen.

Substanzschwächen:

- Vollständige und teilweise Leerstände:
 - Gebäude der Firma Impress, z.T. schlechter Gebäudezustand
 - Gebäude der Firma Metz, teilweise genutzt von der staatl. FOS/ BOS-Außenstelle
 - Gebäude des ehemaligen Gasthauses „Zum grünen Baum“ an der Dämmer Brücke
 - vereinzelte Gebäude an der Dorfstraße mit Instandhaltungsbedarf
- Dorfstraße und Platz an der Dämmer Brücke mit Aufwertungsbedarf
- mangelnde Barrierefreiheit in öffentlichen Räumen und an Bushaltestellen

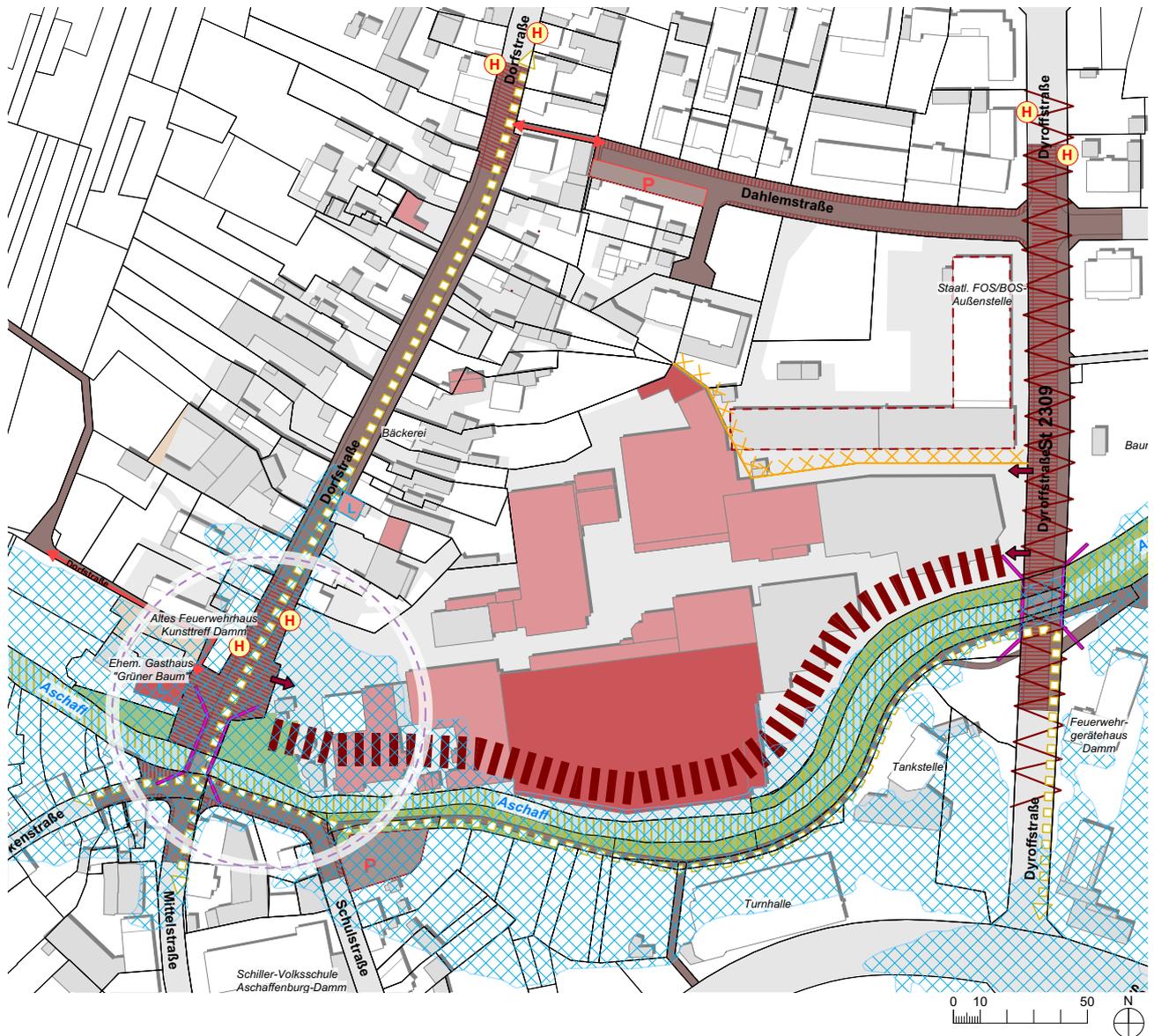
Funktionsschwächen:

- entwicklungsbedürftige Brachfläche Impressgelände
- Neugestaltungsbedarf der Dorfstraße und des Platzes an der Dämmer Brücke

- fehlende Durchlässigkeit der dörflichen Baustruktur
- Barrierewirkung der Dyroffstraße am Aschaffgrünzug
- Barrierewirkung des ehemaligen Metzgebäudes
- unzulässige Bebauung des Überschwemmungsgebietes
- Verengung des Aschafftals und mangelnde Fortführung des Aschaffgrünzugs
- fehlende Verbindung des südlichen Rad-/ Fußweges nach Norden über die Aschaff

Risiken:

- Hochwassergefahr in Teilen des Untersuchungsgebiets nach Abbruch der bisherigen Bebauung (Ausweitung des Überschwemmungsgebiets nach Norden), zusätzliche Aufwendungen für Hochwasserschutz (z.B. Geländeanpassung)
- Behinderung der zukünftigen Entwicklung durch Altlasten (erforderliche Altlastenuntersuchung), zusätzliche Aufwendungen für Altlastensanierung
- Erschwernisse/ Verzögerungen bzgl. Entwicklung des Geländes der Fa. Metz



Mängel und Missstände

-  Verkehrsflächen und Platzräume mit teilweise Aufwertungsbedarf
-  Räumliche Barriere/ fehlende Durchlässigkeit
-  Optimierungsbedarf bzgl. Parkraumsituation der Einwohner
-  Gestaltungsbedarf bei Bushaltestellen (barrierefreie Gestaltung)
-  Anlieferzone mit mangelhaftem Lärmschutz
-  Versiegelung
-  Aschaffbrücke mit teilweise Erhaltungsdefizite
-  Schlechte Wegeverbindung
-  Lücken im Radwegenetz / schlechte Radwegeverbindung

-  Schlechter Gebäudezustand
-  Mangelhafte Fassadengestaltung
-  Leerstand Wohnen (teilweise) gemäß Bestandsaufnahme 2021
-  Staatl. FOS/ BOS-Außenstelle
-  Markanter Platz mit gestalterischem Aufwertungsbedarf
-  Bereiche mit mangelnder Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit
-  Aschafftal mit mangelhafter Erholungsfunktion und Gestaltungsdefizite
-  fehlender Zugang Aschafftal/ Verengung des Grünzuges

Risiken

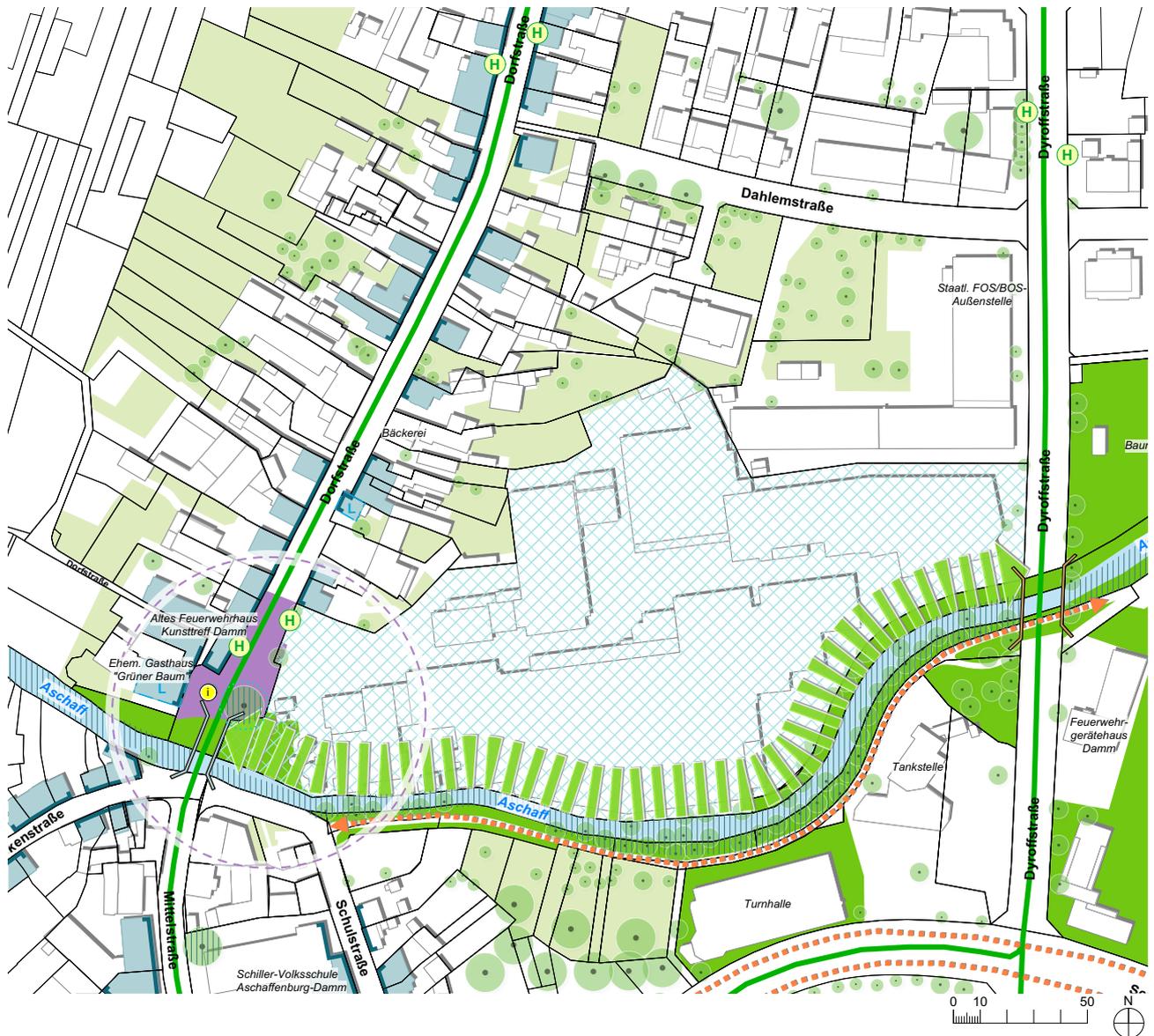
-  Bereich mit Alllastenverdacht
-  Überschwemmungsbereich HQ100
-  Entwicklung blockieren

Abb. 74: Mängel und Missstände, M. 1:2.500

SWOT-Analyse: Stärken und Chancen

Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Chancen

- Abbruch der Gebäude des ehemaligen Impressgeländes bietet die Chance für den Neubau eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit Einbindung des ehemaligen Metzgebäudes
- Erweiterung des Aschafftals nach Norden und Fortführung des Aschaffgrünzugs mit Verknüpfung der südlichen Grünflächen
- Renaturierung der Aschaff und Anlage eines Rad- und Fußweges nördlich der Aschaff mit Verbindungssteg nach Süden
- Neugestaltung des Platzes an der Dämmer Brücke als weitere identitätsstiftende Mitte des Stadtteils Damm
- Neunutzung des Gebäudes des ehemaligen Gasthauses „Zum grünen Baum“ für soziale und kulturelle Nutzungen
- Neugestaltung der Dorfstraße als verkehrsberuhigten Straßenraum
- Erhalten der dörflichen Baustruktur beidseitig der Dorfstraße
- Die Erschließung von der Dyroffstraße ohne Verbindung zur Dorfstraße ermöglicht eine Entlastung der Dorfstraße in Verlängerung der Mittelstraße
- Optimale ÖPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien mit ihren Haltestellen ermöglicht den Ausbau eines dichten Fuß- und Radwegenetzes
- Möglichkeiten zum Hochwasserschutz und zur Verbesserung der Abflussverhältnisse an der Dämmer Brücke
- Möglichkeiten zur Gewässerentwicklung und Verbesserung der Gewässerökologie im Aschafftal
- Schaffung von Fahrradabstellanlagen



Stärken

-  Buslinie
-  Radweg Hauptverbindung 1. Ordnung / Freizeitverbindung (Fuß- und Radweg)
-  Aschaffbrücke als Denkmal
-  Kulturweg in Aschaffenburg-Damm mit Aushängeschild
-  Bushaltestelle

-  Denkmal / ortsbildprägendes Gebäude
-  Raumbildende Gebäudekanten
-  Privates Grün und Kleingärten
-  Baumbestand
-  Naturdenkmal
-  Biotopkartierung

Chancen

-  Markanter Platz: Neugestaltung
-  Bereich für Konversion: Gebäudeabbruch, Neubau eines gemischt genutzten Stadtquartiers
-  Leerstand (teilweise) als Potential für Neunutzung
-  Gestaltung öffentliches Grün: Sport-, Spiel- und Grünanlagen
-  Aschafftal mit ökologischem Aufwertungspotenzial
-  Fließgewässer Aschaff: Verbesserung Hochwasserschutz / Abflussverhältnisse

Abb. 75: Stärken und Chancen, M. 1:2.500



5

**Integriertes Handlungskonzept (IHK)
mit städtebaulichem Masterplan**



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus den in Kapitel 5.1 dargestellten Leitzielen und dem daraus entwickelten Rahmenplan lässt sich ein Entwicklungskonzept mit Maßnahmen und Projekten in folgenden zentralen Handlungsfeldern ableiten.

- 1) Entwicklung des Aschafftals als Erholungsraum im Stadtteil Damm in Verbindung mit Renaturierung der Aschaff
- 2) Wiederherstellung identitätsstiftender Strukturen im Gebiet „Nördlich der Aschaff“ im Stadtteil Damm
- 3) Entwicklung eines urbanen gemischten Wohnquartiers mit Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebiet „Nördlich der Aschaff“ im Stadtteil Damm

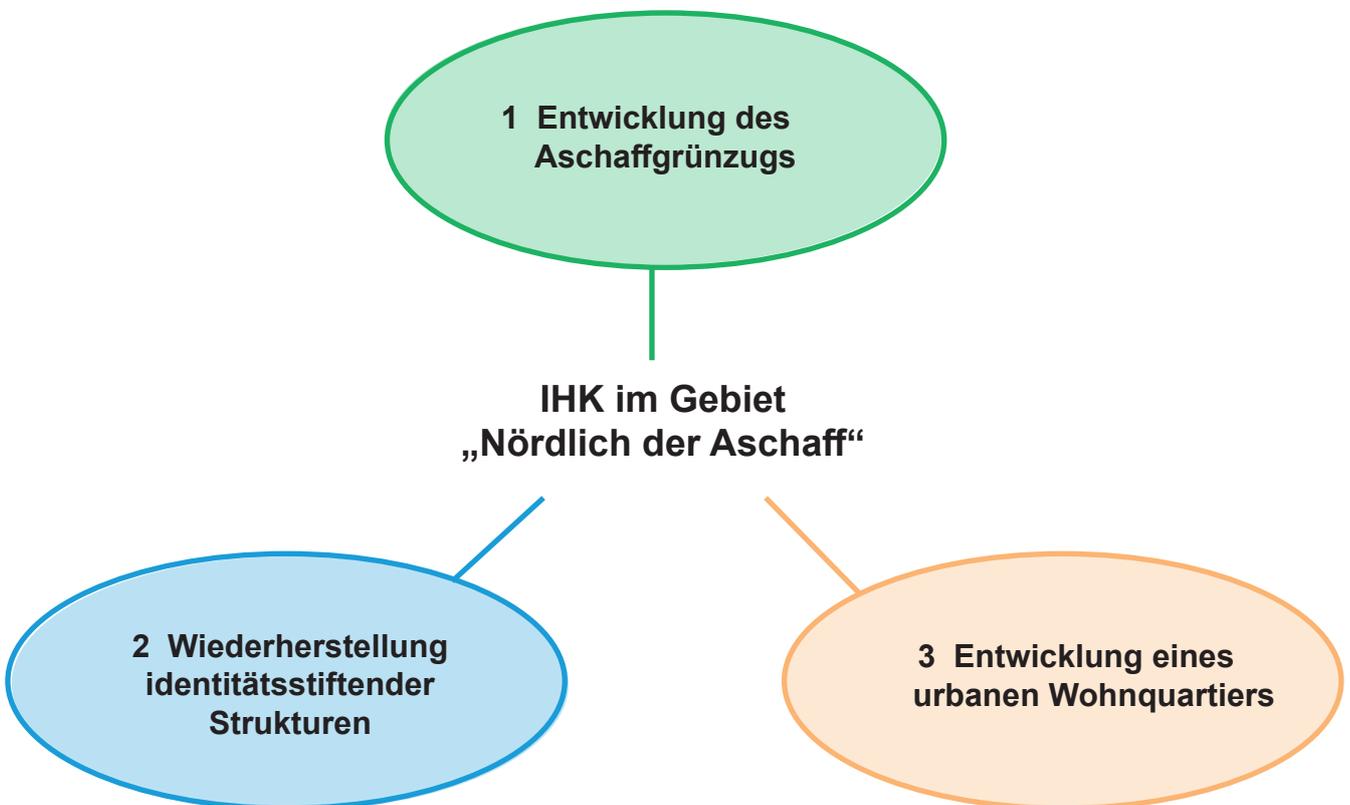




Abb. 76: Schwarzplan Struktur, M. 1:4000

1) Entwicklung des Aschafftals als Erholungsraum

Das Aschafftal stellt ein wertvolles Potenzial eines wohnortnahen Grün- und Freiraums nördlich des Stadtteils Damm dar. Da es im Stadtteil Damm an grünen Freizeiträumen mangelt, ist die Entwicklung eines naturnahen Freiraums für den Stadtteil besonders wichtig.

In der Befragung der Grundstückseigentümer in den Vorbereitenden Untersuchungen Ortskern Stadtteil Damm (2018/ S.39) zählte die Anlage von Grünflächen zu den am häufigsten genannten Anregungen.

Die Bebauung des Impressgeländes hat den Bachlauf der Aschaff kanalartig eingezwängt. Der im Osten ausgebaute Aschaffgrünzug konnte bisher nur südlich der Aschaff fortgesetzt werden. Der vollständige Abbruch der Gebäude des Impressgeländes bietet nun die Chance, den Wasserlauf zu renaturieren und die Grünflächen nördlich des Baches zu verbreitern. Innerhalb des verbreiterten Grünstreifens kann ein neuer Rad- und Fußweg mit Verbindungssteg nach Süden angelegt werden; punktuell können Zugänge zum Bach geschaffen werden (Voraussetzung ist die Einhaltung wasserwirtschaftlicher Anforderungen bzgl. Gewässerabstand/ Ausführung/ Dimensionierung der geplanten Anlagen).

Das Projekt Neugestaltung des Aschafftals im Gebiet „Nördlich der Aschaff“ könnte den Anstoß geben, langfristig das Aschafftal im Stadtteil Damm als Freiraumverbundsystem auszubauen und zu gestalten - unter Beachtung von Zielen der Gewässerentwicklung und des Hochwasserschutzes.

Projektbeschreibung:

- Freihalten der Überschwemmungsflächen von jeglicher Bebauung (ca. 20-40 m breiter Korridor neben dem Gewässer ohne Bebauung)
- Neuberechnung der Hochwassersituation mit Betrachtung der zukünftigen baulichen Situation nördlich der Aschaff
- Renaturierung der Aschaff, Verbreiterung des Gewässerbettes, Abflachung der Uferzone, Beseitigung baulicher Anlagen am Gewässer
- Entwicklung eines Uferlandstreifens nördlich der Aschaff (ca. 10 m Breite), naturnahe Entwicklung von Ufergehölzstrukturen entlang der Aschaff
- Verbreiterung der Grünflächen/ Retentionsflächen nördlich der Aschaff
- Anlage eines Erholungs- und Wassererlebnisraumes bei gleichzeitiger Sicherung natürlicher Ruhezonens entlang der Aschaff
- Anlage eines weiteren Rad- und Fußweges nördlich der Aschaff (mind. 10 m Abstand zum Bach-ufer) mit Verbindungssteg über die Aschaff nach Süden



Abb. 77: Schwarzplan mit Grünzug Aschaff, Ausschnitt Stadtteil Damm, M. 1:15.000

2) Wiederherstellen identitätsstiftender Strukturen

Der Stadtteil Damm hat insgesamt eine sehr heterogene Bebauung aus verschiedenen Zeiträumen. Wichtiges Ziel ist es daher, die unterschiedlichen Bautypologien herauszuarbeiten und dem Stadtteil eine prägnante Struktur zu geben.

Nördlich der Aschaff hat sich entlang der Dorfstraße die dörfliche Baustruktur des alten Dorfes Damm erhalten. Auch wenn die Gebäude sich mehrfach geändert und erneuert haben, hat sich die Parzellenstruktur mit ihrer halboffenen Bauweise bis heute bewahrt und bietet eine einprägsame Baustruktur im Einerlei der übrigen Bebauung.

Insbesondere die Platzsituation an der ehemaligen Michaelskapelle und dem Gebäude des ehemaligen Gasthauses „Zum grünen Baum“ eignet sich, um die alte historische Ortsmitte des Dorfes Damm wieder entstehen zu lassen als weiteren identitätsstiftenden Stadtraum nördlich der Aschaff.

Der Stadtraum ist über die Mittelstraße mit dem neu zu gestaltenden Michaelsplatz an der Michaelskapelle verbunden.

Projektbeschreibung:

- Neugestaltung des Platzraumes an der ehemaligen Michaelskapelle - heute Ausstellungsraum und Atelier des KuDamm e.V.
- Erweiterung zu einem Freizeitgelände/ Wassererlebnisraum beidseitig der Dämmerbrücke und Verbreiterung der Wasserflächen an der Aschaff
- mögliche Neunutzung der Erdgeschosszone des privaten Gebäudes grüner Baum mit einer gastronomischen Einrichtung mit öffentlicher Förderung
- Neugestaltung der Dorfstraße als verkehrsberuhigter Straßenraum mit Aufenthaltsqualität
- Erhalten der z.T. ortsbildprägender Baustruktur mit Hilfe eines Gestaltungsleitfadens, mit Gestaltungssatzung und kommunalem Förderprogramm



Abb. 78: Schwarzplan städtebaulicher Platzsituation, M. 1:4000

3) Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers

Wichtiges Ziel der Entwicklung des Stadtteils Damm ist es, das Wohnraumangebot durch den Neubau von Geschosswohnungen zu vergrößern. Es besteht vor allem Bedarf an preiswerten Wohnungen für junge Familien, aber auch für Senioren. Das freigelegte Impressgelände ermöglicht den Bau eines gemischten Wohnquartiers mit Gemeinschaftseinrichtungen. Wichtiges Ziel ist der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen mit einem Anteil von mindestens 30%. Der Größenstruktur der einkommensschwachen Haushalte entsprechend besteht vor allem Bedarf an Wohnraum für kleine Haushaltsgrößen.

Neben Seniorenwohnungen und -pflege sollten Räumlichkeiten für Dienstleistungen aus dem sozialen oder medizinischen Bereich ermöglicht werden.

Wichtiges Ziel des neuen Stadtquartiers sind integrationsfördernde Maßnahmen, wie Gruppierung der Baukörper zu Nachbarschaftshöfen mit Gemeinschaftsräumen in der Erdgeschosszone sowie Schaffung von Spielanlagen und Aufenthaltsflächen als Treffpunkte der Bewohnerschaft.

Um die Betriebs- und Heizkosten zu senken, sollte die Versorgung mit einem Nahwärmenetz und PV-Anlagen auf den Flachdächern vorgesehen werden.

Mit einer umfangreichen Begrünung durch Bäume, Sträucher, Staudenbeete und Wiesenflächen kann ein Beitrag zur Artenvielfalt geleistet und das Kleinklima verbessert werden.

Im Stadtquartier sollten die Fußgänger und Radfahrer Vorrang haben. Ein Mobilitätshub und Bikesharing ermöglichen ein Wohnen im Stadtquartier auch ohne Auto.

Projektbeschreibung:

- Grundstückserwerb durch die Stadt Aschaffenburg
- Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen
- Abbruch aller Altgebäude auf dem Impressgelände
- Durchführen eines städtebaulichen Wettbewerbs
- Erstellen eines Bebauungsplans
- Anlage eines Erschließungsnetzes mit Anbindung an die Dyroffstraße
- Anlage eines Rad- und Fußwegenetzes mit Durchgängigkeit zur Dorfstraße hin
- Anlage öffentlicher Grünflächen
- Aufteilung des Geländes in Baugruppen und Vermarktung der privaten Grundstücksflächen an Investoren im Rahmen einer Konzeptvergabe
- Organisation von Bewohnerarbeitskreisen
- Gestalten der Nachbarschaftshöfe durch Bürgerarbeitskreise



Abb. 79: Schwarzplan mit neuem Quartier „Nördlich der Aschaff“, M. 1:4000

Leitziele und Rahmenplan

Aufwertung des Areals zu einer „Neuen Mitte Damm“

Der Rahmenplan zeigt die Leitziele einer zukünftigen Entwicklung im Untersuchungsgebiet auf. Er enthält grundsätzliche Aussagen zur zukünftigen Entwicklung und zu konkreten Handlungsoptionen.

Wiederherstellung identitätsstiftender Strukturen:

- Herstellen einer neuen Platzsituation an der Michaelskapelle. Erweiterung mit einer Terrassenlandschaft im Bereich der Eingangssituation des ehemaligen Impress-Geländes
- Ausweitung des Retentionsraums vor der Aschaffbrücke mit Entfernung der Spundwand auf dem Gelände der Firma Impress, um das Aufstauen des Wassers östlich der Aschaffbrücke zukünftig zu vermeiden und die Hochwassergefahr zu verringern. Gleichzeitige Schaffung eines attraktiven Freizeit- und Wassererlebnisraumes durch eine größere Wasserfläche in Nähe der Aschaffbrücke (Grundlage: Neuberechnung der Hochwassersituation mit Prüfung der Abflusssituation an der Aschaffbrücke)
- Erhalten der dörflichen Baustrukturen beidseitig der Dorfstraße. Ausbau und Neugestaltung der Dorfstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit Aufenthaltsqualität
- Ausbau und Erweiterung des Aschaffgrünzuges im Untersuchungsgebiet nördlich der Aschaff, Renaturierung der Aschaff
- Anlage eines Rad- und Fußweges nördlich der Aschaff mit ausreichendem Abstand zum nördlichen Bachufer, Neubau eines Steges über die Aschaff als Fuß- und Radverbindung nach Süden
- Weiterentwicklung des Areals der Firma Impress zu einem gemischt genutzten Stadtquartier
- Gestalten eines urbanen gemischten Wohnquartiers mit Geschosswohnungsbau und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, Seniorenwohnen- und -pflege, sozialen Dienstleistungen und medizinischen Angeboten
- Neunutzung des ehemaligen Firmengebäudes der Firma Metz für kreative und soziale Nutzungen wie Integrations-einrichtungen
- Haupterschließung des Areals ausschließlich von der Dyroffstraße, um die Dorfstraße von Schwerlastverkehr zu entlasten
- Verbesserung der Fuß- und Radwegbeziehungen nach allen Seiten.

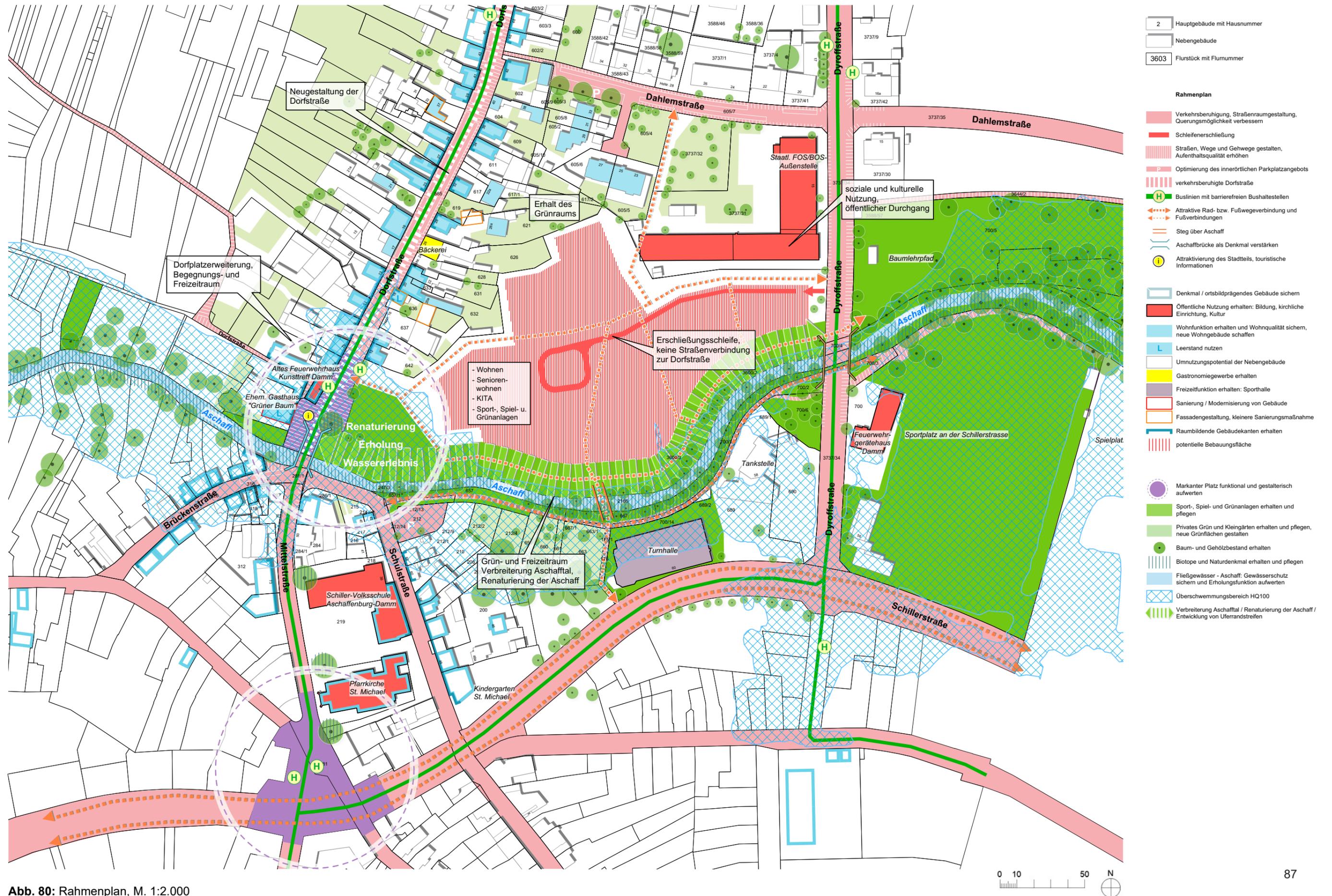


Abb. 80: Rahmenplan, M. 1:2.000



Maßnahmen mit Finanzierungsübericht

Kosten und Finanzierung

Die im Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet dargestellten Projekte und Maßnahmen werden zur Umsetzung in einem zehnjährigen Zeitraum von 2022 bis 2032 empfohlen. Längerfristige Projekte dürfen gemäß § 142 Abs. 3 BauGB den Zeitrahmen von 15 Jahren nicht überschreiten. Die Zeitangaben der nebenstehenden Tabelle „Maßnahmen mit Finanzierungsübersicht“ können dabei nur grobe Richtwerte sein.

Die Kostenaufstellung wurde aufgrund grober Richtwerte erstellt. Die voraussichtlichen Gesamtkosten können insoweit nur überschlägig sein.

Grundsätzlich ist als Voraussetzung für die Realisierung der Projekte im Untersuchungs- und im Entwicklungsgebiet „Nördlich der Aschaff“ die Gewährung von Fördermitteln durch die Städtebauförderung oder durch andere Förderprogramme zu nennen wie z. B. durch Denkmalpflege, LEADER, Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), Fahrradwegförderung, Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) etc.

2021 hat die Stadt Aschaffenburg ihr Vorkaufsrecht ausgeübt und das Areal der ehemaligen Firma Impress für 5 Mio. Euro erworben.

Nr.	Handlungsfelder/ Maßnahmen und Projekte	Zeit- rahmen	Kosten- rahmen (Euro)	mögliche Finanzierung
1	Entwicklung des Aschaffgrünzugs			
1.1	Erstellen einer Grün- und Gewässerplanung	2022-2023	150.000	Städtebauförderung / LEADER
1.2	Verbreiterung und Renaturierung der Wasserflächen	2024-2026	482.000	Bezirk Unterfranken
1.3	Anlage eines Wassererlebnisraums	2024-2026	463.000	Städtebauförderung
1.4	Verbreiterung der öffentlichen Grünflächen nördlich der Aschaff	2024-2026	80.000	Städtebauförderung
1.5	Anlage eines Rad- und Fußweges nördlich der Aschaff	2024-2026	252.000	Städtebauförderung
1.6	Bau eines Verbindungsstegs über die Aschaff nach Süden	2024-2026	120.000	Städtebauförderung
2	Wiederherstellung identitätsstiftender Strukturen			
2.1	Erstellen einer Stadtraumplanung für den Platzraum an der Dämmer Brücke und für die Dorfstraße	2022	96.000	Städtebauförderung
2.2	Erweiterung des Platzraumes zu einem Freizeitgelände und Verbreiterung der Wasserfläche	2023-2024	67.000	Städtebauförderung
2.3	Erstellen eines Gestaltungsleitfadens mit Gestaltungssatzung und kommunalem Förderprogramm für die Bebauung an der Dorfstraße	2022	50.000	Städtebauförderung
2.4	Kommunales Förderprogramm für 5 Jahre für die Bebauung an der Dorfstraße	2022-2027	250.000	Städtebauförderung
3	Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers			
3.1	Altlasten- und Kampfmitteluntersuchung	2022	50.000	
3.2	Grundstückserwerb durch die Stadt Aschaffenburg	2021	5.000.000	Bereits vollzogen
3.3	Abbruch aller Altgebäude	2022-	1.321.000	Städtebauförderung
3.4	Altlastenbeseitigung	2023	Nicht vorhersehbar	
3.5	Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, Rahmenplan und Bebauungsplan	2022-2024	150.000	Städtebauförderung
3.6	Anlage eines Erschließungsnetzes mit Anschluss an die Dyroffstraße	2025-2026	880.000	Städtebauförderung
3.7	Anlage öffentlicher Grünflächen	2026	200.000	Städtebauförderung
3.8	Aufteilung des Nettobaulandes, Konzeptvergabe an Investoren	2026-2030		
3.9	Organisation von Bewohnerarbeitskreisen, Verfügungsfonds	2030-2032	5.000/ Jahr	Städtebauförderung

Vorschlag für die Abgrenzung von Sanierungsgebieten

5.4.1 Abgrenzung der Sanierungsgebiete

Aufgrund der Unterschiede der räumlichen und funktionalen Baustrukturen im Untersuchungs- und Entwicklungsgebiet wird die Ausweisung von zwei Sanierungsgebieten empfohlen:

- Sanierungsgebiet an der Dorfstraße und
- Sanierungsgebiet Impress-Gelände

Das Sanierungsgebiet "Dorfstraße" hat eine Fläche von ca. 3,29 ha und beinhaltet folgende Grundstücke:

- Dorfstraße: Fl. Nrn. 585 (teilweise) und 3040 (teilweise);
- Westlich der Dorfstraße: Fl. Nrn. 537, 537/2, 537/3, 537/4, 540, 541, 541/1, 541/2, 541/3, 541/4, 541/5, 541/6, 542, 544, 544/1, 546, 546/1, 547 (teilweise) und
- bis zu einer Tiefe von 65 Metern von der Straße: Fl. Nr. 548 (teilweise), 550, 552 (teilweise), 554 (teilweise), 556 (teilweise), 559 (teilweise), 561, 564 (teilweise), 565, 566, 567, 568, 570, 572, 574 (teilweise) und 576 (teilweise);
- Östlich der Dorfstraße: Fl. Nrn. 602, 604, 609, 611, 617, 617/1, 619, 621, 626, 628, 631, 632, 633, 636, 637, 641, 642, 3603 (teilweise);
- Dahlemstraße: Fl. Nr. 605/7 (teilweise);
- Aschaff: Fl. Nr. 2166 (teilweise)

Das Sanierungsgebiet "Impress-Gelände" erstreckt sich auf eine Fläche von rund 3,49 ha und umfasst folgende Grundstücke:

- Dahlemstraße: Fl. Nr. 605/7 (teilweise);
- Dyroffstraße: Fl. Nr. 3737/34 (teilweise);
- Westlich der Dyroffstraße: Fl. Nr. 3737/31 (teilweise);
- Östlich der Dorfstraße: Fl. Nrn. 3603 (teilweise), 2600/3;
- Schulstraße: 247 (teilweise) und 281/1 (teilweise);
- Aschaff und Bereich: Fl. Nrn. 175/1, 212/13 (teilweise), 212/14 (teilweise), 247/3, 657 (teilweise), 657/1, 667, 663/1, 700/1, 700/2, 700/4, 2166 (teilweise) und 3600/2.

5.4.2 Begründung für das gewählte Sanierungsverfahren

Im Sanierungsgebiet "Dorfstraße" soll vorwiegend durch öffentliche Maßnahmen und durch Anreizförderung für private Eigentümer eine behutsame Erneuerung eingeleitet werden. Neue Ausweisungen von Baurechten sind nur in Ergänzung bestehender Bebauungen vorgesehen. Modernisierungen sollen vor allem auf freiwilliger Basis erfolgen.

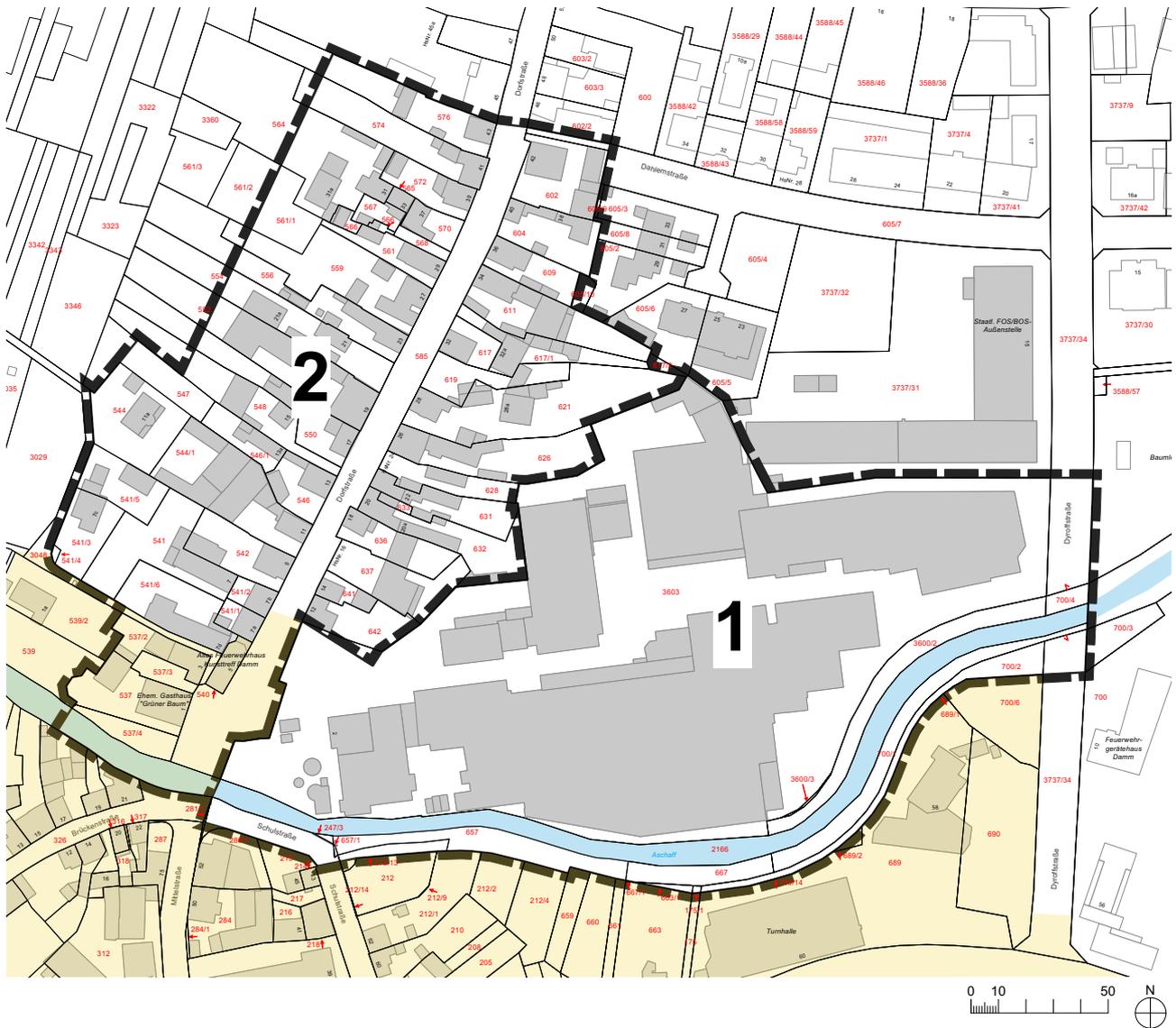
Die Stadt Aschaffenburg wird in erster Linie steuernd und über Initiativmaßnahmen vorbildgebend auf die Eigentümer einwirken. Aus diesen Gründen sind erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten.

Für die Durchführung der Sanierung wird daher das vereinfachte Verfahren gemäß § 142 ff BauGB vorgeschlagen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauBG ist somit für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich, die zügige Sanierung ohne die o. a. Anwendung wird voraussichtlich nicht erschwert (§ 142 Abs. 4 BauGB). Um jedoch Steuerungsinstrumente in der Hand zu haben, durch welche eventuell nicht gewünschte Umnutzungen verhindert werden können, und um Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Sanierungszielen überprüfen zu können, sollen die Vorschriften des § 144 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1 sowie § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden.

Gleiches gilt für das Sanierungsgebiet "Impress-Gelände". Auch hier sind erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Das ehem. Impress-Firmengelände hat eine Größe von ca. 2,76 ha, sodass sich daraus ein Grundstückspreis von ca. 181 Euro / m² ergibt. Diesem Grundstückspreis müssen die Kosten der Grundstücksfreilegung (Abbruchkosten und Altlastenbeseitigung) hinzugerechnet werden. In welchem Umfang Altlasten und eventuell Kampfmittel beseitigt werden müssen, ist heute noch nicht absehbar.

Bei einem weiteren Abzug der Kosten der öffentlichen Erschließungsflächen und der öffentlichen Grünflächen wird sich voraussichtlich ein Wiederverkaufswert der Nettogrundstücksflächen nahe dem heutigen Verkaufswert für Bauland im Stadtteil Damm ergeben, sodass keine größeren Gewinne entstehen.

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit städtebaulichem Masterplan,
 Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg



- | | | | |
|---|---|---|-----------------------------|
|  | Bestehendes Sanierungsgebiet "Ortskern Damm" |  | Fließgewässer |
|  | Neue Sanierungsgebiete |  | Hauptgebäude mit Hausnummer |
| 1 | Umgrenzung des Sanierungsgebietes "Impress-Gelände" |  | Nebengebäude |
| 2 | Umgrenzung des Sanierungsgebietes "Dorfstraße" |  | Flurstück mit Flurnummer |

Abb. 81: Abgrenzung Sanierungsgebiete "Impress-Gelände" und "Dorfstraße", M. 1:2500

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Cover und Titelbild für Kapitel: Schwarzplan des Untersuchungsgebietes “Nördlich der Aschaff”, ohne Maßstab

Abb. 1:	Planungsprozess	9
Abb. 2:	Lageplan des Untersuchungsgebietes “Nördlich der Aschaff” und des Bereichs des Intergrierten Handlungskonzeptes im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg, M. 1:2.500	11
Abb. 3:	Regionalplan Bayerischer Untermain: Karte 1 “Raumstruktur”, in Kraft getreten am 27.09.2019	15
Abb. 4:	Topografische Karte Übersicht, Anpassung im Maßstab M. 1:5.000, Stand: Sept. 2021	17
Abb. 5:	Tatsächliche Nutzung (TN) und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Anpassung im Maßstab M. 1:5.000, Stand: Sept. 2021	19
Abb. 6:	Biotop „Einzelbaum in Damm“ (Stieleiche in der Dorfstraße)	20
Abb. 7:	Biotop „Aschafftal“	20
Abb. 8:	Luftbild mit Biotopen und Naturdenkmälern, Anpassung im Maßstab M. 1:2.500	21
Abb. 9:	Impress-Gelände Freifläche, Aschaff	
Abb. 10:	Aschaff: Richtung Schulstraße	22
Abb. 11:	Promenade Richtung Brücke (Dyroffstraße), Aschaff	22
Abb. 12:	Katasterplan mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Anpassung im Maßstab M. 1:2.500, Stand: September 2021	22 23
Abb. 13:	Flächennutzungsplan 2030 mit integriertem Landschaftsplan, rechtswirksam seit: 12. April 2019, Ausschnitt, Anpassung im Maßstab M. 1:5.000	24
Abb. 14:	Bebauungsplan Nr. 19_1 Südl. Aschaffstraße, im Kraft getreten: 10.05.1968, geändert (außerhalb der Bereiche der VU bzw. des IHK) durch BPl 19_12, in Kraft getreten am 23.03.1979, Anpassung im Maßstab M. 1:10.000	25
Abb. 15:	Übersicht - Bebauungspläne im Stadtgebiet, Stand: Oktober 2021, Ausschnitt, Anpassung im Maßstab M. 1:10.000	25
Abb. 16:	Lageplan Stadtteil Damm, ohne Maßstab	
Abb. 17:	Luftbild mit Begrenzungen der VU, des IHK und des Sanierungsgebietes “Ortskern Damm”, Anpassung im Maßstab M. 1:7.500	31
Abb. 18:	Visualisierung Aschaffterrassen	
Abb. 19:	Konzept Stadtraum	33
Abb. 20:	Lageplan Platz	33
Abb. 21:	Impress-Gelände Gebäudeteil O: Eingang Dyroffstraße	33
Abb. 22:	Impress-Gelände: Eingang Dorfstraße	34
Abb. 23:	Beschäftigte am Arbeitsort im Vergleich (2010 - 2020)	35
Abb. 24:	Standort Aschaffenburg der Unternehmensgruppe Impress	36
Abb. 25:	Gästekünfte im Vergleich (2010 - 2020) - Entwicklung in Prozent	37
Abb. 26:	Kunsttreff Damm, Dorfstraße 5	38
Abb. 27:	Luftbild Übersicht der zentralen Einrichtungen, ohne Maßstab, Stand: Okt. 2021	39
Abb. 28:	Bevölkerung im Vergleich (2010 - 2020)	41
Abb. 29:	Altersstruktur im Vergleich	43
Abb. 30:	Blick auf die alte Dämmer Michaelskapelle	43
Abb. 31:	Blick auf den Kunsttreff Damm, Dorfstraße 5	44
Abb. 32:	Urkataster - Uraufnahme 1808-1864, M. 1:5.000	44
Abb. 33:	Luftaufnahme 1985	45
Abb. 34:	Luftaufnahme 2021	46
Abb. 35:	Stadt Aschaffenburg, Blick in Richtung Dorf, Luftbildaufnahme um 1933	46
Abb. 36:	Damm und Innenstadt der Stadt Aschaffenburg, Luftbildaufnahme um 1944	47
Abb. 37:	Eigentumsverhältnisse, M. 1:2.500	47
Abb. 38:	Dorfstraße 36 (li) und 34 (re)	51
Abb. 39:	Dorfstraße 23 (li), 27 und 29 (re)	52
Abb. 40:	Baualter der Gebäude, M. 1:2.500	52
Abb. 41:	Dorfstraße 36	53
Abb. 42:	Dorfstraße 18	54
Abb. 43:	Impress-Gelände, Gebäudeteil A	54 54

Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg

- Abb. 1:** Eigene Darstellung
Abb. 2: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg
Abb. 3: Kartographie: Regierung von Unterfranken, Herausgeber: Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain, Quelle: GeoBasis-DE / BKG 2018 (<http://www.bkg.bund.de>)
Abb. 4: Eigene Bearbeitung, Quelle der Hintergrundkarte: Schummerung, Ortskarte 1:10.000, EuroRegionalMap, BayernAtlas, Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Stand: Sept.2021
Abb. 5: Eigene Bearbeitung, Quelle der Hintergrundkarte: Hintergrundkarte: Parzellarkarte, EuroRegionalMap, Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Quelle der Daten für die Begrenzung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: Sept. 2021
Abb. 6-7: Eigene Aufnahme
Abb. 8: Eigene Bearbeitung, Quelle der Luftbilder: BayernAtlas, Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Quelle der Biotopkartierung: Stadt Aschaffenburg, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Erhebungsdatum: 28.07.2009)
Abb. 9-11: Eigene Aufnahme
Abb. 12: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg, Quelle der Daten für die Begrenzung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: Sept. 2021
Abb. 13-14: Stadt Aschaffenburg
Abb. 15: Quelle der Grundkarte: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Abb. 16: Eigene Bearbeitung, Quelle der digitalen topographischen Karte (DTK50): Stadt Aschaffenburg
Quelle der digitalen topographischen Karte (DTK50): Stadt Aschaffenburg
Abb. 17: Eigene Bearbeitung, Quelle der Luftbilder: BayernAtlas, Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Abb. 18-20: Eigene Darstellung
Abb. 21-22: Eigene Aufnahme
Abb. 23: Eigene Bearbeitung der Statistikdaten, Quelle der Statistik: Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, abgerufen am Okt. 2021
Abb. 24: Quelle: Wikipedia (<https://de.wikipedia.org/>)
Abb. 25: Eigene Bearbeitung der Statistikdaten, Quelle der Statistik: Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, abgerufen am Okt. 2021
Abb. 26: Eigene Aufnahme
Abb. 27: Eigene Bearbeitung, Quelle der Luftbilder: BayernAtlas, Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Abb. 28: Eigene Bearbeitung der Statistikdaten, Quelle der Statistik: Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, abgerufen am Okt. 2021
Abb. 29: Eigene Bearbeitung der Statistikdaten, Quelle der Statistik für Distrikt 131: Stadt Aschaffenburg und Quelle der Statistik für Stadt / Lkr. Aschaffenburg, Unterfranken, Bayern: Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, abgerufen am Okt. 2021
Abb. 30: Maßnahme „Kulturweg in Aschaffenburg-Damm“, die im Rahmen des Projekts „Pathways to Cultural Landscapes“ realisiert wurde
Abb. 31: Eigene Aufnahme
Abb. 32: Eigene Bearbeitung, Hintergrundkarte: Uraufnahme (1808-1864), Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Abb. 33: Quelle: Stadt- und Stiftsarchiv der Stadt Aschaffenburg
Abb. 34: Quelle: Google Earth, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Abb. 35-36: Quelle: Stadt- und Stiftsarchiv der Stadt Aschaffenburg
Abb. 37: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg, Daten über den kommunalen Grundbesitz: Stadt Aschaffenburg, Stand: Juli 2021
Abb. 38-39: Eigene Aufnahme
Abb. 40: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg
Abb. 41-43: Eigene Aufnahme

Abb. 44:	Zustand der Gebäude, M. 1:2.500	55
Abb. 45:	Dorfstraße, Richtung Süd	56
Abb. 46:	Dorfstraße, Richtung Nord	56
Abb. 47:	Geschossigkeit, M. 1:2.500	57
Abb. 48:	Dorfstraße 27 (li) und 29 (re)	58
Abb. 49:	Dorfstraße 34	58
Abb. 50:	Impress-Gelände, Gebäudeteil M (li) und K (re)	58
Abb. 51:	Haupt- und Nebengebäude, M. 1:2.500	59
Abb. 52:	Ehem. Michaelskapelle, heute Kunsttreff Damm, Dorfstraße 5	60
Abb. 53:	Ehem. Gasthaus "Zur Eiche", Dorfstraße 1	60
Abb. 54:	Brücke über die Aschaff	60
Abb. 55:	Denkmäler und ortsbildsprägende Gebäude, M. 1:2.500	61
Abb. 56:	Impress-Gelände, Gebäudeteil O	62
Abb. 57:	Bäckerei, Dorfstraße 26	62
Abb. 58:	Schreinerei (li) und Handel (re), Mittelstraße (außerhalb des Untersuchungsgebietes)	62
Abb. 59:	Nutzungsstruktur der Gebäude, M. 1:2.500	63
Abb. 60:	Impress-Gelände: Grünfläche vor dem Hauptgebäude	64
Abb. 61:	FOS/BOS Hof: Obstbäume	64
Abb. 62:	Kleingärten entlang der Aschaff	64
Abb. 63:	Grün- und Freiraumstruktur, M. 1:2.500	65
Abb. 64:	Dorfstraße mit Tempo 30 und Parken entlang der Straße	66
Abb. 65:	Dahlemstraße: Parkfläche	66
Abb. 66:	Impress-Gelände: Parken	66
Abb. 67:	Verkehr, M. 1:2.500	67
Abb. 68:	Fuß-/Radweg an der Aschaff (in der Nähe der Tankstelle)	68
Abb. 69:	Bushaltestelle Dorfstraße	68
Abb. 70:	Fuß-/Radweg an der Aschaff (in der Nähe der Turnhalle)	69
Abb. 71:	Verbindungsweg Dahlemstraße	70
Abb. 72:	Grünanlage vis-à-vis des Feuerwehrgerätehauses Damm	70
Abb. 73:	Aschaff und Grünanlage links der Brücke (Dyroffstraße)	71
Abb. 74:	Mängel und Missstände, M. 1:2.500	73
Abb. 75:	Stärken und Chancen, M. 1:2.500	75
Abb. 76:	Schwarzplan Struktur, M. 1:4000	79
Abb. 77:	Schwarzplan mit Grünzug Aschaff, Ausschnitt Stadtteil Damm: Konzept Variante 2, M. 1:15.000	81
Abb. 78:	Schwarzplan städtebaulicher Platzsituation, M. 1:4.000	83
Abb. 79:	Schwarzplan mit neuem Quartier "Nördlich der Aschaff", M. 1:4.000	85
Abb. 80:	Rahmenplan, M. 1:2.000	87
Abb. 81:	Abgrenzung Sanierungsgebiete "Impress-Gelände" und "Dorfstraße", M. 1:2500	91

- Abb. 44:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg
Abb. 45-46: Eigene Aufnahme
Abb. 47: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg
Abb. 48-50: Eigene Aufnahme
Abb. 51: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg
Abb. 52-54: Eigene Aufnahme
Abb. 55: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg, Daten: Denkmalliste Stadt Aschaffenburg, Stand: 30.Juli 2021, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Kartendienst: Bayerischer Denkmal-Atlas
Abb. 56-58: Eigene Aufnahme
Abb. 59: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg
Abb. 60-62: Eigene Aufnahme
Abb. 63: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg
Abb. 64-66: Eigene Aufnahme
Abb. 67: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg
Abb. 68-73: Eigene Aufnahme
Abb. 74-75: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg
Abb. 76-79: Eigene Darstellung auf Grundlage des Schwarzplans Map Data © Openstreetmap Contributors
Abb. 80-81: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Aschaffenburg

Quellen

Stadt Aschaffenburg,

Internetseite: <https://www.aschaffenburg.de/>, zuletzt aufgerufen: Okt. 2021

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

Internetseite: <https://www.wwa-ab.bayern.de/>, zuletzt aufgerufen: Okt. 2021

Bayerisches Landesamt für Umwelt,

Internetseite: <https://www.lfu.bayern.de/>, zuletzt aufgerufen: Okt. 2021

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern), Stand 1. März 2018

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Landesentwicklung Bayern, Internetseite: <https://www.landesentwicklung-bayern.de>

Regionalplan „Bayerischer Untermain“ (Regionalplan 1, Stand 25.08.2020)

Quelle: Regierung von Unterfranken, Internetseite: <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/>

Stadt- und Stiftsarchiv der Stadt Aschaffenburg

„Kulturweg in Aschaffenburg-Damm“ als Maßnahme im Rahmen des Projekts „Pathways to Cultural Landscapes“,

Herausgeber: Archäologisches Spessart-Projekt e.V, Internetseite: <https://www.spessartprojekt.de/>

Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik,

Internetseite: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/>, zuletzt aufgerufen: Okt. 2021

Statistik kommunal der kreisfreie Stadt Aschaffenburg,

Herausgeber: Das Bayerische Landesamt für Statistik

Der BayernAtlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastr. 4, 80538 München

Internetseite des Kartenviewers: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, zuletzt aufgerufen: Okt. 2021

Google Earth Kartendienst, Google Earth Pro App, zuletzt aufgerufen: Okt. 2021

Umsetzungskonzept „Hydromorphologische Maßnahmen“ nach EG-Wasserrahmenrichtlinie für den Flusswasserkörper, 2_F 174 „Untere Aschaff“ (ehem. UM 346), Gew. 2, Von Einmündung Laufach bis Mündung in den Main, Aufgestellt nach dem LfU-Merkblatt Nr. 5 1/4 vom Januar 2017, Entwurf, April 2020

Klima-Anpassungsstrategie Aschaffenburg, Abschlussbericht - Mai 2021

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept mit städtebaulichem Masterplan,
Untersuchungsgebiet "Nördlich der Aschaff" im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg