

# BEBAUUNGSPLAN 03/28 „SÜDLICH BISMARCKALLEE – MITTE“:

## BEGRÜNDUNG



© Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

**INHALTSVERZEICHNIS:**

	<u>Seite</u>
<b>I ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANUNG</b>	4
<b>II STADTSTRUKTURELLE EINORDNUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b>	4
<b>III ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	5
<b>IV GELTENDES PLANUNGSRECHT</b>	5
<b>V BESTANDSANALYSE</b>	7
V.1 Städtebauliche Prägung des Siedlungsgebiets am „Godelsberg“	7
V.2 Fotodokumentation zum Bestand im Bebauungsplangebiet	9
V.3 Grundstücksbezogene Erfassung der Wohnungsanzahl	15
V.4 Analyse des Überbauungsgrades und der überbauten Grundstücksflächen	16
V.5 Stadtklimatische Situation	18
V.6 Weitere Umweltmerkmale, derzeitiger Umweltzustand und Analyse der Umweltauswirkungen	19
<b>VI PLANUNGSZIELE UND GRUNDZÜGE DES BEBAUUNGSPLANS „SÜDLICH BISMARCKALLEE – MITTE“ (NR. 03/28)</b>	22
<b>VII ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN</b>	24
VII.1 Art der baulichen Nutzung	24
VII.2 Maß der baulichen Nutzung	
VII.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl (GFZ) und höchstzulässige Wohnungsanzahl	24
VII.2.2 Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO	25
VII.2.3 Bauliche Höhe	26
VII.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	27

VII.4	Bauweise	29
VII.5	Verkehrsflächen	30
VII.6	Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
VII.7	Dachbegrünung	33
VII.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschrift	33
VII.8.1	Abstandsflächen	33
VII.8.2	Dachgestaltung	34
VII.8.3	Vorgartengestaltung	35
VII.8.4	Einfriedungen	36
VII.9	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	36
VII.10	Hinweise	37
<b>VIII</b>	<b>PLANUNGS- UND VERFAHRENSSTAND</b>	<b>39</b>
VIII.1	Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	40
VIII.2	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden	42
VIII.3	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)	42
VIII.4	Ergebnis der (erneuten) Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	44
<b>IX</b>	<b>FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF</b>	<b>45</b>
<b>ANLAGE</b>	<b>UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN 03 / 28 „SÜDLICH BISMARCKALLEE – MITTE“</b>	<b>A</b>

## **I ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANUNG**

Für das bestehende Siedlungsgebiet am „Godelsberg“ stellt sich die Frage, ob und bis zu welchem Grad hier eine Nachverdichtung erfolgen soll. Die im Gebiet aktuell sehr hohen Grundstückspreise und auch eine durch Generationenwechsel bedingte Zunahme von Grundstücksverkäufen haben dazu geführt, dass neben exklusiven Einfamilienhausbebauungen auch neue Mehrfamilienhäuser entstanden sind. Aktuell zeichnet sich eine Tendenz der Transformation des Wohngebietes zu einem (nach wie vor) sehr hochwertigen, aber dichteren „Stadtvillen“-Quartier mit mehr Eigentumswohnungen aus dem oberen Preissegment ab.

In der jüngeren Vergangenheit gab es am gesamten „Godelsberg“ immer wieder Bauvorhaben, die in der engeren und weiteren Nachbarschaft zu größeren Diskussionen führten: Ältere Häuser wurden abgebrochen und durch großzügige Einfamilienhäuser im Villenstil moderner Ausprägung ersetzt, und / oder große Grundstücke wurden verkauft und mit Mehrfamilienhäusern, meist mit Staffelgeschoss und Tiefgarage, überplant. Baurechtlich war dies bisher so möglich bzw. zulässig, da das Gebiet insgesamt sehr heterogen strukturiert ist - Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, freistehende Gebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen, häufig in unterschiedlicher Geschossigkeit und Größe, Häuser mit tiefen Vorgärten und solche mit geringen Vorgartentiefen, bilden eine bunte Mischung. Diese Vielfalt spiegelt sich im Erscheinungsbild des Gesamtgebiets wider; sie ist Abbild der architektonischen Gestaltungsvorlieben und der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse und -wünsche der letzten gut 100 Jahre: Gründerzeitliche Bauten mit historisierenden Gestaltungselementen, bescheidene, unspektakuläre Bauten der 50iger Jahre und ausgeprägte Villenarchitektur, historisierend-verspielt oder kubisch-modern, stehen nebeneinander. Dies erschwerte regelmäßig die Diskussion und die Meinungsbildung über ein „Einfügen“ und die damit verbundene planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit.

Diese Entwicklung soll durch die aufzustellenden Bebauungspläne nicht negiert, aber rahmensetzend gesteuert und begrenzt werden. Mit vorliegendem Bebauungsplan „Südlich Bismarckallee – Mitte“ (Nr. 03/28) wird der mittlere Abschnitt des Siedlungsgebiets am Godelsberg überplant.

## **II STADTSTRUKTURELLE EINORDNUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

Der „Godelsberg“ ist eine 252m hohe bewaldete Erhebung im Osten Aschaffenburgs. An seinem Westhang erstrecken sich Wohngebiete, die bis an den Waldrand unterhalb des Aussichtspunkts „Teufelskanzel“ reichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03/28 „Südlich Bismarckallee – Mitte“ betrifft den mittleren Siedlungsabschnitt der Godelsberg-Bebauung und umfasst die Flächen zwischen Bismarckallee, Gneisenaustraße, Bechtoldstraße, Ludwigsallee, Yorckstraße und Scharnhorststraße. Die Entfernung zum Stadtzentrum Aschaffenburgs (Herstatturm) beträgt ca. 1500m Luftlinie.

Das Bebauungsplangebiet 03/28 ist ca. 6,4ha groß

### III ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Ludwigs- und Bismarckallee sind als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.



© Stadtplanungsamt AB

Abbildung: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan:

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans überein und ist gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus diesem entwickelt.

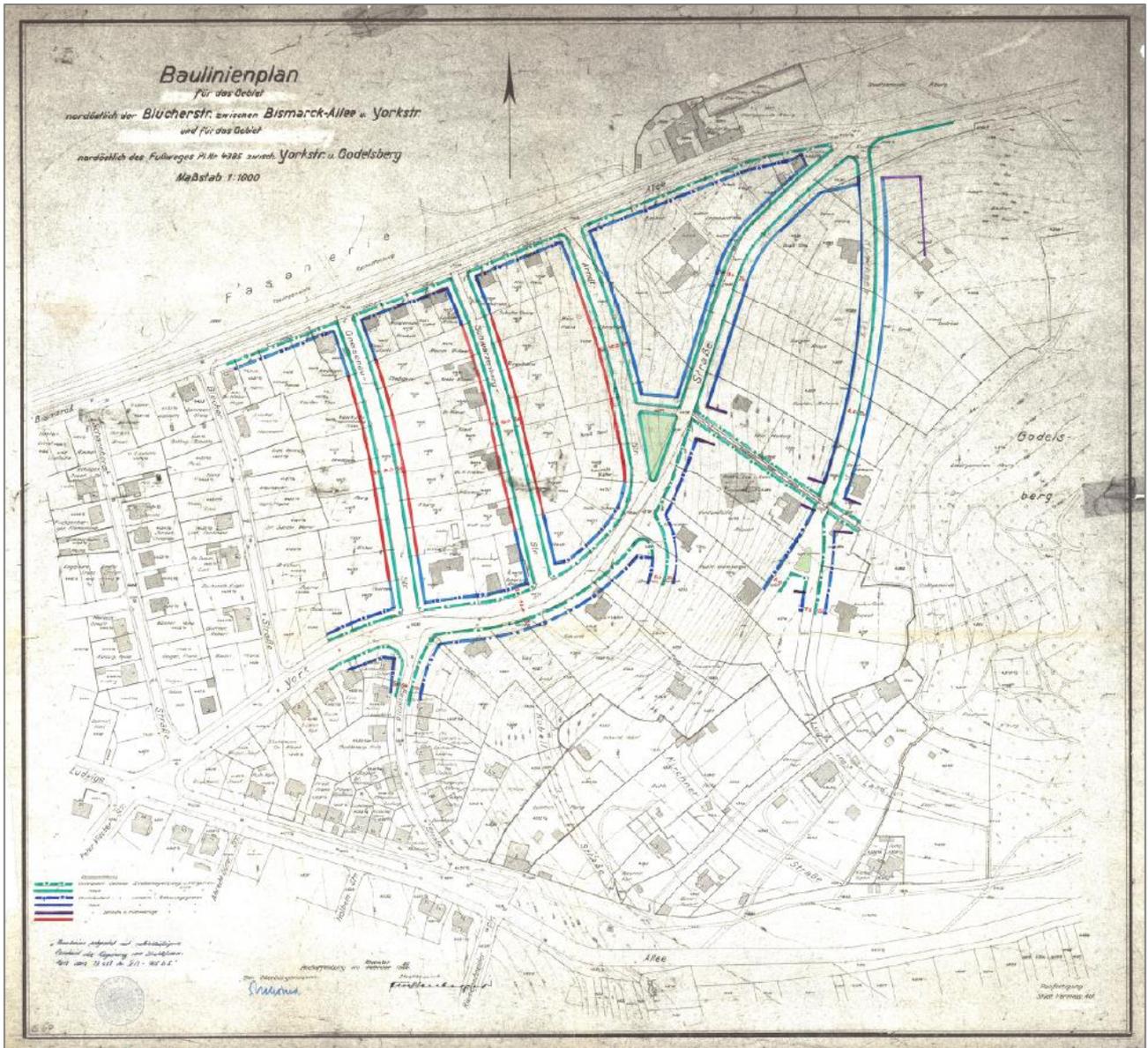
### IV GELTENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet ist aktuell noch zu einem kleinen Teil durch den „übergeleiteten Baulinienplan“ (= einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB) für das „Gebiet nordöstlich der Blücherstraße zwischen Bismarck-Allee und Yorkstraße und für das Gebiet nordöstlich des Fußweges Pl.Nr. 4385 zwisch. Yorkstr. u. Godelsberg“ (Baulinienplan Nr. 43, rechtsgültig seit dem 28.04.1958) überplant. Dieser Baulinienplan setzt am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets 03/28 entlang der Bismarckallee, der Gneisenau-, der Yorck- und der Bechtoldstraße Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien fest. Zweck des Baulinienplans war in erster Linie die Sicherung der Straßenräume und die Ordnung der straßenbegleitend entstehenden Bebauung.

In dem Teilabschnitt des übergeleiteten Baulinienplans westlich der Gneisenaustraße (nur dieser Bereich wird vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Südlich Bismarckallee – Mitte“ überdeckt) gibt der Baulinienplan Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen vor, die entlang der Bismarckallee sowie der Yorck- und der Bechtoldstraße auslaufen bzw. enden und damit (anders als weiter östlich) keine Baufenster bilden. Hintere oder innere Baugrenzen enthält der Baulinienplan (auch hier) nicht.

Die Straßenbegrenzungslinien aus dem Baulinienplan sind im Bebauungsplan 03/28 übernommen. Auch die straßenbegleitende Bebauung wird im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen in vergleichbarer Form geregelt.

Im Unterschied zum bisher geltenden Baulinienplan führt der Bebauungsplan nun hintere Baugrenzen ein und definiert innenliegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen. Die Baufenster sind nicht blocküberspannend.



© Stadtplanungsamt AB

Abbildung: Übergeleiteter Baulinienplan für das Gebiet nordöstlich der Blücherstraße zwischen Bismarck-Allee und Yorkstraße [...] vom 28.04.1958:

Im Übrigen zählt das Plangebiet zu einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Nutzungen und Bauvorhaben beurteilt sich ergänzend zu den im „Baulinienplan“ getroffenen Festsetzungen zur Straßenbegrenzung und zu den überbaubaren Flächen nach dem „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB.

## V BESTANDSANALYSE

### V.1 Städtebauliche Prägung des Siedlungsgebiets am „Godelsberg“

Die städtebauliche Struktur der „Godelsberg“-Wohngebiete zwischen Bismarckallee und Ludwigsallee von der Ringstraße bis zum Waldrand ist weniger einheitlich als es auf den ersten Eindruck erscheinen mag; bei genauerer Betrachtung wird eine Verschiedenheit in der Baustruktur erkennbar: Die stadtnahen „Baublöcke“ im westlichen, unteren Siedlungsteil sind vergleichsweise dicht und insbesondere entlang der Bismarckallee auch hoch bebaut. Es herrscht zwar überwiegend die offene Bauweise vor, jedoch sind die Grundstücke zum Teil relativ intensiv ausgenutzt. Dies gilt aufgrund der im Durchschnitt kleineren Grundstücke im westlichen Gebietsteil („unterer Godelsberg“) umso mehr, wenn die Vielzahl an Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Freisitze, Schwimmbäder, Gartenhäuschen) mit betrachtet werden. In östlicher Richtung den Hang hinauf wird die Bebauung zunehmend lockerer und großzügiger. Die bauliche Höhenentwicklung nimmt (zumindest für den etwas älteren Gebäudebestand) in vielen Fällen um etwa ein Geschoss ab; Gebäudegrundfläche und Bauvolumen vieler Villen stehen allerdings oftmals den Geschossbauten bzw. Mehrfamilienhäusern kaum nach.

Augenfällig ist auch die Vielfalt der Gestaltungselemente: Die stadtnahen Bereiche, insbesondere entlang der Bismarck- und der Ludwigsallee, sind noch überwiegend mit Gebäuden aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit bebaut. Vor allem die gründerzeitlichen Bauten sind sehr hoch und mit vielen Zierelementen versehen. Das im Jahre 1909 errichtete repräsentative Mehrfamilienwohnhaus an der Ecke von Bismarckallee und Gneisenaustraße (Bismarckallee 52) ist ein Baudenkmal. Die Häuser der 50er Jahre sind vergleichsweise niedrig und zurückhaltend in ihrem gestalterischen Ausdruck. Während bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts überwiegend geneigte Dächer errichtet wurden, hat sich seit gut 10 Jahren das Flachdach als die bevorzugte Dachform durchgesetzt. Mit der gegenwärtigen Vorliebe für das „Staffelgeschoss“ mit Flachdach an Stelle eines Dachausbaus im geneigten Dach geht in der Regel eine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse einher, dafür erreicht diese Bauweise eine geringere Gesamthöhe als großflächige Gebäude mit hochaufragenden Steildächern und entsprechenden Firsthöhen.

Die Baustruktur ist auch bestimmend für die Erscheinung der Frei- und Grünflächen. In den dichter bebauten innenstadtnahen Lagen sind nur noch vereinzelt markante Bäume vorhanden. Mit abnehmender Baudichte sind hauptsächlich die rückwärtigen Lagen der Grundstücke stärker mit „Großgrün“ durchsetzt. Häufig handelt es sich auch um Nadelgehölze, deren Vitalität mitunter in den letzten Jahren aufgrund anhaltender Trockenheit gelitten hat. Trotzdem macht das Gebiet einen gut durchgrünten Eindruck, auch Büsche und Sträucher erreichen Höhen von drei bis vier Metern und sind vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar.

Als weitgehend homogen einzuschätzen ist die Sozialstruktur der Bewohnerschaft - es handelt sich in weiten Teilen um ein gehobenes bürgerliches Wohnviertel. Homogen ist außerdem die Nutzungsstruktur, die einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet entspricht (vgl. §§ 3 und 4 BauNVO), in dem vereinzelt freie Berufe ausgeübt werden (im Sinne des § 13 BauNVO in Räumen, nicht in ganzen Gebäuden).

Die Verkehrssituation gestaltet sich differenziert: Bismarckallee und Ludwigsallee sowie in eingeschränkter Form die Yorckstraße sind Wohnsammelstraßen und übernehmen auch stadtteilverbindende Funktion; die Ludwigsallee genießt zudem eine große Bedeutung als Hauptzufahrtsstraße zum Klinikum und hat mit ihrer Allee aus Säuleneichen einen stadtgestalterisch hohen Wert. Alle anderen Straßen sind reine Wohnstraßen für die Anlieger und dienen (nur) der Erschließung der Grundstücke.

Die Yorckstraße durchzieht das Siedlungsgebiet am Godelsberg ausgehend von der Ludwigsallee in geschwungenem Verlauf nach Nordosten bis zur Einmündung der Kirchnerstraße in die Bismarckallee. Sie ist insgesamt ca. 700m lang und vor allem im unteren Abschnitt mit einem großzügigen

Querschnitt versehen. Abgesehen von ihrem geschwungenen Verlauf ist die Yorckstraße wenig gegliedert und aufgrund fehlenden Straßenbegleitgrüns auch stadträumlich wenig attraktiv; lediglich die baumbestandene öffentliche Grünfläche, die in Höhe des Abzweigs der Arndtstraße einen Blickpunkt bzw. eine optische Zäsur verleiht, setzt an der Yorckstraße einen positiven stadtgestalterischen Akzent.

Der obere, vollständig außerhalb des Plangebiets 03/28 befindliche Teil der Yorckstraße zwischen Abzweig Arndtstraße und Einmündung in die Kirchnerstraße misst ca. 300m und ist deutlich schmaler als der untere Teil, sogar schmaler als viele andere Straßen am Godelsberg – mit einem Gesamtquerschnitt von nur ca. 9m verfügt die Yorckstraße hier über eine ca. 5,50m breite Fahrbahn, auf der in markierten Abschnitten einseitig versetzt geparkt werden kann. Die Gehwege sind hier recht schmal und weisen nur Breiten zwischen 1,50m bis 2m auf.

Der untere, zum Teil im Bebauungsplangebiet befindliche Teil der Yorckstraße zwischen Ludwigsallee und Abzweig Arndtstraße misst gut 400m und ist dagegen sehr großzügig – mit einem Gesamtquerschnitt von etwa 16m verfügt die Yorckstraße hier über eine 7,50m bis 8m breite Fahrbahn, auf der in markierten Abschnitten beidseits geparkt werden kann. Die Gehwege weisen auf beiden Straßenseiten eine großzügige Breite von 3,50m bis 4m auf.

**V.2 Fotodokumentation zum Bestand im Bebauungsplangebiet** (alle Fotos: © Stadtplanungsamt AB)

*Straßenräume und Raumkanten:*



*Die Ludwigsallee mit ihren Säuleneichen (Blick stadteinwärts nach Westen)*



*Die Bismarckallee ab Hausnummer 46, links der Rand der Fasanerie (Blick stadtauswärts nach Nordosten)*



*Die breite Schneise der Yorckstraße ab Einmündung Scharnhorststraße (Blick nach Nord-Ost)*



*Die Blücherstraße mit ihrer Bebauung an der Ostseite*



Die Scharnhorststraße mit ihrer Bauungsstruktur auf der Ostseite der Straße:  
Bauplatz, Bungalow, Mehrfamilienhaus  
(Hausnummern 4, 6 und 8)

Einheitlicheres Bauungsmuster ab Hausnr. 12

Geschosswohnungsbau + Wohnanlagen im Plangebiet:



Großes Mehrfamilienhaus Scharnhorststr. 22-24



Rückansicht der Scharnhorststraße 22-24



Wohnanlage Yorckstraße 9+11 / Blücherstr. 13 (+13a)



In „zweiter Reihe“ stehend: Blücherstraße 13a

*Gebäude in der Bismarckallee:*



*Hausgruppe Bismarckallee 38 + 40 + Blücherstr. 2*



*Bismarckallee 38 mit breiter Garagenfront im Untergeschoss*



*Hochaufragende Bebauung in der Bismarckallee 50 + 52 (Bismarckallee 52, Baujahr 1909, ist Baudenkmal)*

*Gebäude in der Ludwigsallee:*



*Ludwigsallee 29a*



*Ludwigsallee 29 mit Hinterhofbebauung*



*Weit von der Straße abgerückt:  
Ludwigsallee 31*



*Doppelhaus Ludwigsallee 33 + 35 mit Garagen im „Vorgarten“*



*Doppelhaus Ludwigsallee 37 + 39*

*Mächtige Stützmauern mit eingepfropften Garagen im „Vorgarten“*



*Bechtoldstraße 1a (Seite zur Ludwigsallee)*

*Gebäude beidseits der Yorckstraße:*



*Rechts Yorckstraße 1/1a, daneben Bauplatz Scharnhorststr. 4, im Hintergrund Yorckstr. 5 (Gartenseite)*



*Yorckstraße 2 mit (neu) aufgesetztem Staffelgeschoss und Garage im Untergeschoss*



*Yorckstraße 3 + 5*



*Architektonisch gegliederte Hausgruppe Yorckstraße 5 / Blücherstraße 20*

*Weitere Bauungsbeispiele im Plangebiet:*



*Dominante Neubauten in der Blücherstraße 1 + 3*



*Benachbartes Doppelhaus Blücherstraße 5 + 7*



*Hochaufragender Giebel eines Mehrfamilien-  
in der Scharnhorststraße 8*



*Unmittelbar an der Straße stehendes Doppelhaus  
in der Bechtoldstraße 1 + 3*

### V.3 Grundstücksbezogene Erfassung der Wohnungsanzahl

Die städtebauliche Prägung eines Stadtteils wird neben der Art und der Dichte der Bebauung sowie der Sozialstruktur u.a. auch durch die Besiedlungsdichte mitbestimmt. Für den „Godelsberg“ stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob das Gebiet (oder auch Teile davon) vorrangig von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, oder ob ein beachtlicher Anteil an Mehrfamilienhäusern (drei Wohnungen und mehr) vorhanden ist.

Anhand einer Auswertung der bei der Stadtverwaltung archivierten „Hausakten“ wurde für jedes (bebaute) Wohngrundstück bzw. Wohngebäude in den Plangebieten die Zahl der genehmigten Wohnungen erfasst. Diese Erhebung bringt in den Grundzügen folgende Ergebnisse (Stand Mai/Juni 2020):

- Im Gesamtgebiet der drei neuen Bebauungsplan-Geltungsbereiche „Südlich Bismarckallee – West“ (Nr. 3/27), „Südlich Bismarckallee – Mitte“ (Nr. 3/28) und „Südlich Bismarckallee – Ost“ (Nr. 3/29) gibt es auf 188 bebauten Wohngrundstücken 456 genehmigte Wohnungen.
- Zwei Drittel der Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser, ein Drittel sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen.
- Im dichter bebauten westlichen und mittleren Abschnitt des „Godelsberg“ (Bebauungsplangebiete 03/27 „Südlich Bismarckallee-West“ und 03/28 „Südlich Bismarckallee-Mitte“) beträgt die durchschnittliche Wohnungsanzahl pro Wohngrundstück etwas über 2,7. 40% der Wohngrundstücke weisen drei und mehr (bis maximal 10) Wohnungen auf.
- Im lockerer bebauten östlichen Abschnitt des „Godelsberg“ (Bebauungsplangebiet 03/29 „Südlich Bismarckallee-Ost“) nimmt die Anzahl der Wohnungen pro Grundstück spürbar ab (zudem sind viele Grundstück deutlich größer als üblich). Hier beträgt die durchschnittliche Wohnungsanzahl pro Wohngrundstück noch ca. 2,0. Nur noch gut 21% der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Geschosswohnungsbau mit bis zu 12 Wohnungen findet sich in diesem Gebiet verstärkt im Eckbereich Bismarckallee / Arndtstraße.

*Bestandsübersicht: Grundstücke / Wohnungsanzahl (genehmigt gemäß Aktenlage) im Geltungsbereich der Bebauungsplanung Nr. 03/28 „Südlich Bismarckallee – Mitte“:*

Wohngrundstücke bzw. Wohngebäude insgesamt:	63
Anzahl der Wohnungen im Bebauungsplangebiet insgesamt:	173
Durchschnittliche Wohnungsanzahl je Wohngrundstück bzw. Wohngebäude:	2,75
Ein- und Zweifamilienhäuser	37 = 59%
Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohnungen)	26 = 41%

Anzahl der Grundstücke / Gebäude...	23	14	11	2	4	6	1	1	-	1
...mit [ x ] Wohnungen je Grundstück	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

#### V.4 Analyse des Überbauungsgrades und der überbauten Grundstücksflächen

Zwecks Abschätzung der Auswirkungen ausgewählter Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs auf den baulichen Bestand und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet wurden anhand einer Luftbildauswertung die besonders strittigen planungsrechtlichen Kriterien der „Grundflächenzahl“ (GRZ<sub>1</sub> = zulässiger Überbauungsgrad durch die Hauptgebäude), der zulässigen Gesamtversiegelung auf einem Baugrundstück (GRZ<sub>1</sub> plus zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen und sonstige Befestigungen) sowie der überbaubaren Flächen (Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen und Baulinien) mit dem aktuellen Stand (Juni 2021) der baulichen Grundstücksnutzungen abgeglichen.

Für die Berechnung der GRZ<sub>1</sub> und die Bemessung der überbaubaren Flächen konnten die Daten hinreichend genau erhoben werden. Zur jeweiligen Gesamtversiegelung auf den einzelnen Grundstücken liegen keine Daten vor; die befestigten Flächen wurden daher jeweils nach dem Augenschein aus dem Luftbild abgegriffen, erlauben aber eine hinreichend belastbare Einschätzung der Gesamtsituation.

Im Ergebnis der Analyse kann aus stadtplanerischer Sicht festgestellt werden, dass die im Bebauungsplan enthaltene Grundflächenzahl der Bestandsbebauung im Plangebiet fast vollständig gerecht wird: Auf lediglich zwei Baugrundstücken wird die GRZ<sub>1</sub> aktuell durch die vorhandenen Hauptgebäude überschritten.

Die im Bebauungsplan für die Teilbaugebiete jeweils enthaltene GRZ<sub>1</sub> (maximal zulässiger Überbauungsgrad durch die Hauptgebäude) wird im Bestand wie folgt eingehalten / überschritten:

von 61 Grundstücken: 2 Überschreitungen = 3%

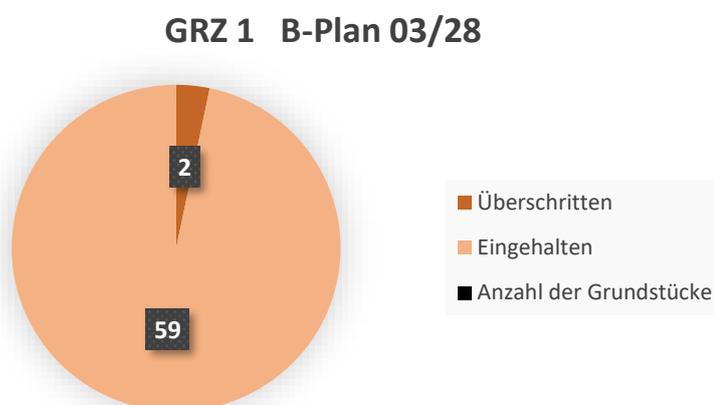


Abbildung: Bestandsanalyse GRZ 1: Abweichung Bestand von Festsetzung  
(Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, 2021)

Anders sieht das bei der zulässigen Gesamtversiegelung aus, die in ganz erheblichem Maße von Nebenanlagen und sonstigen Befestigungen (wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Terrassen + Freisitze, Schwimmbecken, Wege, Fahrradabstellplätze o.ä.) bestimmt wird. Sowohl im Bebauungsplanvorentwurf als auch im überarbeiteten Bebauungsplan wurde die im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO für derartige Anlagen zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf höchstens 30% beschränkt. Dies hat zur Folge, dass bei etwa 31% aller Baugrundstücke die maximal zulässige Gesamtversiegelung bereits überschritten ist – auf diesen Grundstücken wäre keine bauliche Entwicklung mehr bzw. nur noch bei gleichzeitiger, teils erheblicher Rücknahme der Versiegelung möglich.

Die im Bebauungsplan für die Teilbaugebiete jeweils enthaltene GRZ<sub>2</sub> (maximal zulässiger Gesamtversiegelungsgrad) wird im Bestand wie folgt eingehalten / überschritten:

von 61 Grundstücken: 19 Überschreitungen = 31%

### GRZ 2 B-Plan 03/28

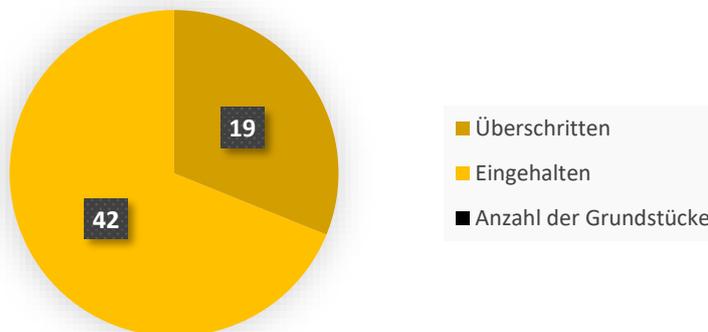


Abbildung: Bestandsanalyse GRZ 2: Abweichung Bestand von Festsetzung (Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, 2021)

Bezüglich der im Bebauungsplan eingezeichneten überbaubaren Flächen liegen bei ca. 19% der Bestandsgrundstücke Überschreitungen vor – das heißt, dass die Hauptgebäude nicht vollständig im Baufenster platziert sind und eine Baugrenze oder Baulinie überschreiten. In den meisten Fällen ist das durch die im Bebauungsplan enthaltene Begrenzung der Baufenstertiefe verursacht, weil doch eine größere Anzahl der bestehenden Gebäude tiefer in die Grundstücke hinein gebaut wurde als dies zulässig wäre. Für die betroffenen Gebäude wäre dann eine Erweiterung nach hinten, z.B. durch Anbau eines Wintergartens, nicht mehr möglich.

Die im Bebauungsplan für die Teilbaugebiete jeweils enthaltenen Baufenster (überbaubare Flächen, untersucht nur für die Hauptgebäude) werden im Bestand wie folgt eingehalten / überschritten:

von 61 Grundstücken: 12 Überschreitungen = 19%

### Baufenster B-Plan 03/28

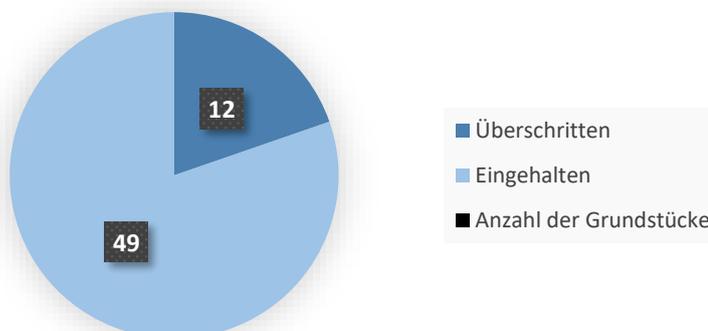


Abbildung: Bestandsanalyse Baufenster: Abweichung Bestand von Festsetzung (Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, 2021)

In der Gesamtbetrachtung der planungsrechtlichen Kriterien „GRZ<sub>1</sub>“, „Gesamtversiegelung“ („GRZ<sub>2</sub>“) und „überbaubare Flächen“ ergibt sich, dass bei mehr als 40% aller Bestandsgrundstücke mindestens eines dieser Kriterien nicht eingehalten wird. Den entscheidenden Anteil daran haben die Überschreitungen der maximal zulässigen Gesamtversiegelung (=GRZ<sub>1</sub> + 30%).

Die im Bebauungsplan für die Teilbaugebiete jeweils enthaltene GRZ1 (Überbauungsgrad durch die Hauptgebäude) und/oder GRZ2 und/oder die überbaubaren Flächen / Baufenster werden im Bestand wie folgt eingehalten / überschritten:

von 61 Grundstücken: kumuliert 26 Überschreitungen = 43%

### Festsetzungen B-Plan 03/28

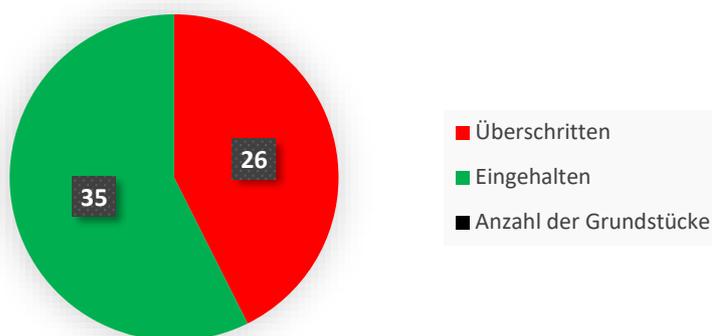


Abbildung: Bestandsanalyse GRZ 1 / GRZ 2 / Baufenster: Abweichung Bestand von Festsetzung - kumulierte Betrachtung

(Quelle: Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, 2021)

## V.5 Stadtklimatische Situation

Gemäß „Klimagutachten mit Klimafunktionskarte“ der Stadt Aschaffenburg vom 30.04.2000 hat das Siedlungsgebiet am Godelsberg weder als „Kaltluftproduzent“, noch als „Frischluffproduzent“ oder als „Luftleitbahn“ eine hohe Bedeutung für die Stadt Aschaffenburg. Als Frischluftproduzenten von lokaler Bedeutung werden die Waldflächen der Fasanerie und des Godelsbergs oder auch der Baumbestand des unteren Kühruhgrabens identifiziert – diese zum Teil weiter vom Plangebiet gelegenen Freiräume werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Durchaus eine Bedeutung für die kleinklimatische Situation haben bestehende Grünflächen innerhalb des Baugebiets, diese bleibt aber räumlich untergeordnet. Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung ist auf wenige Meter bis Dekameter beschränkt - in erster Linie sorgen diese Grünflächen für ein angenehmeres Bestandsklima auf dem Standort selbst.

Ähnlich sind die Erkenntnisse für das Siedlungsgebiet am Godelsberg, die sich aus dem Gutachten des DWD zur Simulation der Temperaturverhältnisse und der nächtlichen Kaltluft ergeben (Deutscher Wetterdienst (DWD): „Simulation der Temperaturverhältnisse und der nächtlichen Kaltluft in Aschaffenburg als Grundlage zur Anpassung an den Klimawandel“ vom 05.03.2021): Das bebaute Siedlungsgebiet selbst weist im Vergleich zum unbebauten Außenbereich eine abendliche Überwärmung auf, die lockerer bebauten Abschnitt östlich des Plangebiets etwas weniger, die dichter bebauten Abschnitte im Plangebiet selbst etwas mehr – das typische Bild, das für alle bebauten Bereiche im Stadtgebiet mit Ausnahme weniger großer zusammenhängender Grünflächen (z.B. Schöntal) gilt.

Dem Godelsberg nächstliegende Kaltluftentstehungsgebiete sind der „Krämersgrund“ und das „Röderbachtal“. Der „Kühruhgraben“ ist als Kaltluftentstehungsgebiet und auch als Frischluftproduzent oder -leitbahn unbedeutend und bleibt für das vorliegende Bebauungsplangebiet ohne klimatische Relevanz.

## **V.6 Weitere Umweltmerkmale, derzeitiger Umweltzustand und Analyse der Umweltauswirkungen**

Eine ausführliche Bestandsanalyse zu den Umweltgütern Boden, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / biologische Vielfalt, Landschaftsbild, menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Wasser sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes enthält der Umweltbericht, der als gesonderter Teil dieser Begründung als „Anlage A“ angehängt ist.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten, wie nachfolgend schutzgutbezogen und in Gesamtbetrachtung aufgeführt:

### *Schutzgut Boden:*

Der bereits bestehende, teils hohe Versiegelungsumfang der Wohnbebauung hat eine großflächige Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt. Die Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist gering, von einer potenziellen Bodenbelastung ist nicht auszugehen.

Die zusätzliche Versiegelung durch Neubebauung erhöht den Verlust der Bodenfunktionen, die zwar teilweise erheblich sein können, jedoch auf begrenzter Fläche stattfinden. Bezogen auf die Gesamtgröße des bestehenden Wohngebietes sind sie nicht erheblich, da es sich weitgehend um bereits bebaute Grundstück handelt, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eine untergeordnete Bedeutung haben. Durch Festsetzungen werden innenliegende Grünflächen und Vorgartenbereiche gesichert, eine weitere Versiegelung wird vermieden bzw. begrenzt.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie zum Arten- und Biotopschutz.

### *Schutzgut Wasser:*

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und vollständig an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Der Grundwasserhaushalt ist stark überformt. Die Veränderungen durch die Bebauungsplanung führen zu sehr geringen Auswirkungen beim Grundwasserhaushalt.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt innenliegender Grünflächen und von Vorgärten werden nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser erheblich vermindert.

Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild.

### *Schutzgut Klima / Luft:*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen innerhalb des Wohngebietes.

Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung durch zukünftige Neubebauungen ist nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum Erhalt innenliegender Grünflächen und von Vorgärten sowie durch Pflanz- und Erhaltungsgebote werden nachteilige Auswirkungen erheblich vermindert.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden, Landschaftsbild/Erholung, Arten und Lebensgemeinschaften.

### *Schutzgut Pflanzen und Tiere:*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann innerhalb des Plangebietes zu einer Reduzierung der Vegetationsstrukturen auf gärtnerisch genutzten Flächen und von Großgrün führen. Betroffen davon

sind siedlungsorientierte und störungsunempfindliche Tierarten, insbesondere anspruchslose Vogelarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen geschützter Tierarten auszugehen, wobei in den lokalen Eingriffsbereichen in erster Linie siedlungsorientierte Vögel und ggf. Fledermäuse zu erwarten sind. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermeidbar.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Boden, Klima, Landschaftsbild / Erholung.

#### *Schutzgut Mensch:*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans bleibt das Wohngebiet erhalten, eine wesentliche Zunahme der durch motorisierten Verkehr bedingten Emissionen geht mit der Planung nicht zwangsläufig einher:

Eine potenzielle Lärmbelastung durch den überörtlichen Verkehr der Ringstraße ist für das Plangebiet nicht relevant. Die Verkehrslärmimmissionen der Ludwigsallee als Hauptzufahrtsstraße zum Klinikum und der Bismarckallee als überörtliche Verbindung hingegen wirken sich auf das Plangebiet aus: Im Plangebiet ist zumindest an den Rändern von einer Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für reine und allgemeine Wohngebiete auszugehen, insofern ist das Plangebiet bereits vorbelastet; eine unzumutbare Beeinträchtigung gesunder Lebensverhältnisse liegt aber nicht vor und wird durch die Bebauungsplanung auch nicht verursacht.

Durch Festsetzungen werden die innenliegenden Grünflächen, Vorgärten und „Großgrün“ vor zusätzlicher Bebauung gesichert, die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und Erholung werden vermindert.

#### *Schutzgut Landschaftsbild / Erholung:*

Das Quartier wird als durchgrüntes Wohngebiet mit teilweise altem Baum- und Gehölzbestand wahrgenommen. Mit einer Neubebauung kann sich grundstücksbezogen der Grünbestand teilweise deutlich reduzieren, grünordnerische Pflanz- und Erhaltungsgebote steuern dem Verlust an Gehölzen entgegen. Der Siedlungscharakter eines durchgrünten Wohngebiet bleibt daher erhalten. Private, innenliegende Grünflächen und Vorgärten verstärken diesen Eindruck. Außerdem sind bei Neubauvorhaben flache Dächer mit einer Dachbegrünung zu versehen, soweit keine Solarnutzung erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter:*

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

**Analyseergebnis:**

Die Auswirkungsanalyse für den „Planfall“ kommt zum Ergebnis, dass sich umweltrelevante Veränderungen durch eine zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Freiflächen ergeben. Im Rahmen der Prüfung wurden geringe Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Landschaft festgestellt. Für Pflanzen und Tiere wurden geringe bis mittlere Umweltauswirkungen ermittelt – allerdings in insgesamt geringem Umfang.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das aktuelle geltende Planungsrecht anzuwenden, nämlich der „übergeleitete Baulinienplan“ (= einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB) für die „Neue Ringstraße zwischen Bismarckallee und Würzburger Straße“ (Baulinienplan Nr. 35, rechtsgültig seit dem 15.12.1949) sowie das Einfügungsgebot des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Da der Bebauungsplan die baurechtlichen Möglichkeiten im Vergleich zum § 34 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der zulässigen Gesamtversiegelung beschränkt, wären bei Nichtdurchführung der Planung stärkere Grundstücksausnutzungen und ein höherer Versiegelungsgrad möglich. Die „Nullvariante“ würde somit zu einer stärkeren Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter führen als der „Planfall“ – negative Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan also perspektivisch vermindert.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis / Gesamtauswirkung</b>
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere u. Pflanzen	geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering / mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe / mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Abbildung: *Ergebnistabelle Umweltauswirkungen (aus Umweltbericht)*

## **VI PLANUNGSZIELE UND GRUNDZÜGE DES BEBAUUNGSPLANS „SÜDLICH BISMARCKALLEE – MITTE“ (NR. 03/28)**

Hauptziel für die verbindliche Bauleitplanung am Godelsberg insgesamt und für das Plangebiet „Südlich Bismarckallee – Mitte“ im Besonderen ist der Erhalt der Bestandsstruktur bei Gewährung einer „moderaten Nachverdichtung“.

Der beabsichtigte Erhalt der Bestandsstruktur spiegelt sich in folgenden Zielsetzungen wider:

- Vorrangige Wohnnutzung im Gebiet
- Orientierung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke am vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet
- Sicherung von innenliegenden Grünflächen und von „Großgrün“
- Festsetzung von Baufenstern zur Begrenzung der Bautiefe und zum Erhalt einer Vorgartenzone
- Offene Bauweise bei Einhaltung von Abstandsflächen

In genannter Orientierung am baulichen Bestand gibt es Abstufungen und Unterscheidungen bei den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen: Baublockbezogen werden die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Grundfläche eines Gebäudes, der Begrenzung der Wohnungsanzahl und der Baufenstergröße mehr oder weniger differenziert.

In der Grundtendenz verringert sich die (tatsächliche und zulässige) bauliche Dichte von West nach Ost: Der am nächsten zur Innenstadt befindliche Gebietsabschnitt zwischen Bismarckallee, Moltkestraße und Ludwigsallee weist die höchste Dichte auf; nach Osten, insbesondere über das Plangebiet 03/28 hinaus, nimmt die bauliche Dichte in kleinen Schritten ab. Am östlichen Siedlungsrand des Godelsbergs (Bebauung Kirchnerstraße und Lug ins Land, Bebauungsplan Nr. 03/29 „Südlich Bismarckallee – Ost“) herrscht tatsächlich und bauplanungsrechtlich die geringste Dichte vor.

Die Zielstellung „moderate Nachverdichtung“ ermöglicht grundsätzlich (weiterhin) das Schließen bestehender Baulücken auf unbebauten Grundstücken, das Aufstocken von Gebäuden im Rahmen der bisherigen Zulässigkeit, den Abriss von Gebäudebestand und die Errichtung neuer (evtl. auch größerer) Bauwerke in einem deutlich begrenzten Rahmen.

Weitestgehend ausgeschlossen werden Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form einer geschlossenen anstelle der offenen Bauweise sowie eine „Hinterlandbebauung“ auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, die bisher im Zusammenhang betrachtet freigehalten und in der Regel als Grün- und Gartenfläche genutzt wurden.

Ergänzend führen folgende Leitlinien zu einer Beschränkung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke:

- Zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen:  
Die jeweils hinteren Baugrenzen werden so bemessen und in der Planzeichnung verortet, dass sie grundstücksbezogen eine Bautiefe von etwa 3/5 der jeweiligen Grundstückstiefe abbilden. Zur Vermeidung uneinheitlicher, gezackter und stark versetzter Baufenster insbesondere für Siedlungsabschnitte mit sehr uneinheitlichen Grundstückstiefen (vor allem im Baublock zwischen Ludwigsallee, Yorck- und Bechtoldstraße) wird die Platzierung der hinteren Baugrenzen stärker baublock- als grundstücksbezogen im Sinne einer „3/5-Regel“ angewendet; dabei werden die Linienzüge der hinteren Baugrenze also gleichsam „geglättet“. Bei extrem unterschiedlichen Grundstückstiefen ergeben sich allerdings unvermeidlich Versprünge in der Baufenstertiefe.  
Außerdem wird grundsätzlich kein Baufenster auf weniger als 15m Tiefe bemessen, selbst wenn dies eine im Einzelfall geringe Grundstückstiefe bei strikter Anwendung einer „3/5-Regel“ eigentlich verlangen würde (z.B. Yorckstraße 2 bis 6, Yorckstraße 3 und 5, Bechtoldstraße 7). Und bei

Eckgrundstücken wird in den meisten Fällen offen gelassen, zu welcher Straßenseite sich eine Bebauung orientiert – daraus ergibt sich meist ein größer gefasstes Baufenster, das einer „3/5-Regel“ nicht mehr konsequent entspricht (z.B. Bechtoldstraße 1a+b, Gneisenaustraße 1, und weitere).

- Abgesehen von den Hauptgebäuden sind auch Tiefgaragen sowie oberirdische Garagen oder Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Zur Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl:  
Nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB kann in Bebauungsplänen das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Planungsrechtlich ist es möglich, die Grundflächenzahl selbst und / oder deren Überschreitungsmöglichkeit durch entsprechende Festsetzung in einem Bebauungsplan zu begrenzen. So wurde als Planungsziel beschlossen, dass die Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens 30% betragen darf. Dieser Vorgabe unterworfen sind sämtliche auf einem Grundstück befindliche oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Versiegelungen und Befestigungen.

Mit seinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen geht der Bebauungsplan hinter den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB zurück. Viele Grundstücksbebauungen weichen bereits mit ihrem Bestand in einem oder mehreren Punkten von den Bebauungsplanregelungen ab (siehe u.a. Kapitel V.4).

Der Erhalt eines aufgelockerten und durchgrüntes Siedlungsmusters mit relativ geringer Dichte, überwiegend Wohngebäuden mit geringer Wohnungsanzahl und zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Inneren der einzelnen Baublocks wird höher gewichtet als die Möglichkeit der Nachverdichtung durch Ausschöpfung des vormals nach § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstabs oder gar durch Ausdehnung des Baurechts.

## VII ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Bismarckallee – Mitte“ (Nr. 3/28) enthält in Planzeichnung und Text insbesondere Regelungen für die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl mit Begrenzung, Geschossflächenzahl, Obergrenze der Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudegrundfläche, geschossbezogene Begrenzung der Bauhöhe sowie maximale Wohnungszahl je Gebäude und je Grundstücksflächenanteil), die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die Dachneigung, den ruhenden Verkehr und grünordnerische Gebote.

### VII.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Teilbaugebiete werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) unter Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgewiesen. Damit wird in enger Anlehnung an die bestehenden Nutzungen die vorrangige Wohnfunktion im Gebiet gesichert. Gleichzeitig besteht kein zwingender Anlass, Dienstleister und Kleingewerbe jeglicher Art durch eine strikte planungsrechtliche Beschränkung auf das reine Wohnen kategorisch auszuschließen – davon betroffen wäre dann auch die gewerbliche Nutzung in der Ludwigsallee 29. Zudem kann die räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten zukünftig auch städtebaulich an Bedeutung gewinnen. Auch sind die durch den Verkehr auf der Bismarck- und der Ludwigsallee verursachten Lärmimmissionen nicht mehr mit dem erhöhten Schutzanspruch auf Wohnruhe eines Reinen Wohngebiets vereinbar. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist also die passende Nutzungsart.

Neben den in einem Allgemeinen Wohngebiet ergänzend allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden; aufgrund der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden derartige Nutzungen aber eher die Ausnahme bleiben, weil z.B. die Beschränkungen der überbaubaren Flächen und des Versiegelungsgrades sowie Vorgaben zum ruhenden Verkehr und zur Begrünung mit gewerblichen Nutzungen in der Regel kaum kompatibel sein werden.

### VII.2 Maß der baulichen Nutzung

#### VII.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ) und höchstzulässige Wohnungsanzahl

Was die Hauptgebäude betrifft orientieren sich die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung relativ eng an der tatsächlichen Bebauungsstruktur.

Dabei ähneln sich die beiden Quartiere zwischen Scharnhorst- und Blücherstraße sowie zwischen Blücher- und Gneisenaustraße in ihrer Grundstruktur: Hier gibt es sowohl wenig verdichtete Einfamilienhausgrundstücke, als auch Geschosswohnungsbau mit einer relativ großen Zahl an Wohnungen (Ecke Bismarckallee / Scharnhorststraße sowie beidseits der Einmündung Blücherstraße / Yorckstraße). Die Ostseite der Blücherstraße geriet in der jüngeren Vergangenheit ins Blickfeld, weil hier in kurzer Folge dominante Neubauten mit relativ hoher Grundstücksausnutzung entstanden, die eine fortschreitende Transformation zur Nachverdichtung „moderner Prägung“ (exclusive Eigentumswohnungen, Staffelgeschoss mit Flachdach, kubische „weiße“ Architektur) schlagartig verdeutlichen.

Die für diese beiden Quartiere vorgegebene Obergrenze einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,9 bei einer maximalen Gebäudegrundfläche von 400qm liegt unter der Größe der Neubauten Blücherstraße 1+3.

Die Festsetzung der maximalen Zahl von „II+D“ Vollgeschossen bestimmt hier, dass ein drittes Vollgeschoss nur als Dachgeschoss oder als eingerücktes Staffelgeschoss zulässig ist. Je Wohngebäude sind höchstens 8 bzw. höchstens 6 Wohnungen zulässig, bei einer je Wohnung verpflichtenden Mindest-Baugrundstücksfläche von 150qm. Die meisten Bestandsgebäude sind damit planungsrechtlich gesichert; die Wohnanlage Scharnhorststraße 24 mit ihren 10 Wohnungen wäre als Neubau so nicht mehr zulässig.

Das im Dreieck zwischen Ludwigsallee, Yorckstraße und Bechtoldstraße gelegene Quartier weist überwiegend tiefere und größere Grundstücke auf und ist daher im Durchschnitt etwas weniger dicht bebaut. Hier werden als Obergrenze eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 bei einer maximalen Zahl von II+Dachgeschoss an Yorck- und Bechtoldstraße bzw. III Vollgeschossen an der Ludwigsallee festgesetzt. Die maximale Gebäudegrundfläche kann hier auf 300qm begrenzt werden. Je Wohngebäude sind hier höchstens 6 Wohnungen zulässig, bei einer je Wohnung verpflichtenden Mindest-Baugrundstücksfläche von 200qm.

Im Wohnungsbau wird gegenwärtig die Errichtung eines sogenannten Staffelgeschosses einem ausgebauten Steildach häufig vorgezogen. Auch im Plangebiet findet sich dieser moderne, häufig kubische Architekturstil verstärkt, z.B. bei den Neubauten in der Blücherstraße 1 +3 oder auch beim Wohnhaus Yorckstraße 2, bei dem ein vormaliges Satteldach abgebrochen und durch ein Staffelgeschoss ersetzt wurde. Zwar erreichen Gebäude mit Staffelgeschoss größere Wandhöhen als Gebäude mit Steildach, dafür bleibt die absolute Höhe eines Staffelgeschosses in der Regel hinter der Firsthöhe eines Hauses mit Steildach zurück. Zudem ist die Dachlandschaft im Siedlungsgebiet nicht so einheitlich, dass sich Staffelgeschosse mit Flachdächern aus Gründen des Ortsbildes verbieten würden. Daher werden in den Baugebieten Staffelgeschosse (also Geschosse, die ganz oder teilweise hinter die Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurückspringen) als drittes Vollgeschoss an Stelle eines Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen, wenn sie auf Einzelhäusern in offener Bauweise errichtet werden, maximal 75% des darunter liegenden Geschosses überdecken und eine Höhe von höchstens 4m aufweisen (gemessen von der Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika). Die Beschränkung auf Einzelhäuser stellt sicher, dass es nicht zu einem ortsgestalterisch unerwünschten Aneinanderbauen eines Staffelgeschosses mit einem Steildach kommt; die Begrenzung in Höhe und Fläche gewährleistet, dass Staffelgeschosse an Stelle eines Steildaches kein vergleichsweise übermäßiges Volumen erzeugen.

Die Ausnahmeregelung bezieht sich nur auf die Teilgebiete, in denen „II + D“ zur Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze vorgegeben ist – hier ist es ausnahmsweise erlaubt, anstelle eines geneigten Daches als Vollgeschoss auch ein Staffelgeschoss im vorgegebenen Umfang zu errichten.

#### *VII.2.2 Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO*

Die insgesamt überbaute Grundstücksfläche wird wesentlich mitbestimmt durch bauliche Anlagen, die die eigentliche Wohnnutzung auf dem Grundstück ergänzen: Dabei handelt es sich um Zugänge, Zufahrten, Kfz-Stellplätze oder Tiefgaragen, Fahrradabstellplätze, Standorte für die Wertstoffentsorgung oder Anlagen zur Garten- und Freizeitnutzung wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Freisitz, Schwimmbad etc. Das zulässige Maß an Grundstücksbebauung (GRZ) darf durch derartige Anlagen um maximal 30% überschritten werden (siehe auch Kap. VI Planungsziele). Damit soll, durchaus in bewusster Abkehr von Teilen des baulichen Bestands, der Erhalt eines entsprechenden Grün- und Freiflächenanteils auf den Grundstücken verpflichtend vorgegeben werden. Der bauliche Bestand im Plangebiet, der diese Grenzen bereits überschreitet, genießt zwar Bestandsschutz, eine Erweiterung oder eine Neuerrichtung in gleichem Umfang ist in diesen Fällen aber ohne gleichzeitige Flächenentsiegelung nicht mehr möglich.

Bauplanungsrechtlich sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die ein Baugrundstück lediglich unterbaut wird – also z.B. Tiefgaragen außerhalb der Grundfläche des oberirdischen Hauptgebäudes – bei der Ermittlung der insgesamt überbauten Grundfläche mitzurechnen (§ 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO). Der Bebauungsplan ermöglicht hierbei allerdings, dass unterirdische

Gebäudeteile nicht in die Grundfläche des Hauptgebäudes eingerechnet werden müssen, sofern sie mit mindestens 50cm Bodensubstrat überdeckt und intensiv begrünt sind. Die im Bebauungsplan vorgenommene Begrenzung der Gebäudegrundfläche hat ja den Zweck, dass die sichtbaren Bauwerke nicht unerwünscht groß werden. Unterirdische Bauteile haben darauf aber keinen Einfluss und können daher ausgenommen werden. Gleichwohl bleibt die Pflicht zur Einbeziehung der unterirdischen Bauteile in die insgesamt bebaute bzw. versiegelte Fläche davon unberührt.

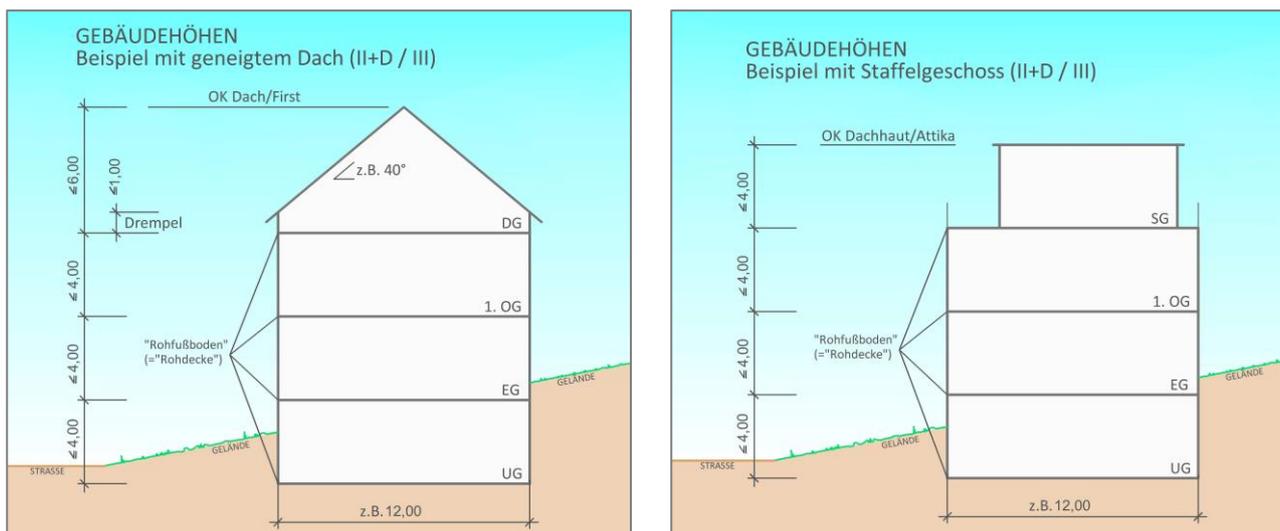
Nebenanlagen benötigen in der Regel einen nicht zu unterschätzenden Teil der Grundstücksfläche: Eine seitliche Tiefgaragenabfahrt in ebenem Gelände wird in der Regel beispielweise ca. 80qm in Anspruch nehmen, eine Doppelgarage mit Zufahrt ca. 60 bis 70qm; der Hauszugang überdeckt je nach Abstand des Hauses zur Straße vielleicht 10qm bis 20qm, eine gartenseitige Terrasse bzw. ein Freisitz ca. 20qm, und Wertstoffplatz, Fahrradabstellanlage und Gartenhäuschen brauchen weitere ca. 20qm bis 30qm. Nur mit diesen Nebenanlagen (also ohne weitere Befestigungen z.B. für ein Schwimmbaden oder zusätzliche befestigte Wege und Flächen) wird schnell ein Flächenumfang von deutlich mehr als 100qm bis 150qm erreicht.

U.a. bei den Grundstücken Ludwigsallee 29 und 29a, Scharnhorststraße 20, 22 und 24 oder Blücherstraße 1 und 3 ist die sich ergebende maximal zulässige Gesamtversiegelung mit dem vorhandenen Bestand bereits weit überschritten. Zum Beispiel das Grundstück Scharnhorststraße 20 hat eine Größe von 640qm. Das freistehende, zweigeschossige Einfamilienhaus erreicht bei einer Grundfläche von knapp 130qm eine zulässige GRZ von rund 0,2. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 und einer 30%igen Überschreitungsmöglichkeit dürften max. 332,8qm versiegelt werden – abgesehen vom Haupthaus bleiben hier also rechnerisch noch gut 200qm für sämtliche Nebenanlagen. In der Realität beträgt der Gesamtversiegelungsanteil hier aber bereits etwa 435qm (= 67% Grundstücksversiegelung), hauptsächlich verursacht durch Versiegelungen für ein Schwimmbad mit großzügigen Terrassenbereichen im Garten.

### VII.2.3 *Bauliche Höhe*

Städtebauliches Ziel ist es, dass sich Gebäude im Siedlungsgebiet in die vorhandene höhenmäßige Silhouette einpassen und nicht unverhältnismäßig stark herausragen. Grundsätzlich ist dies durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bereits gewährleistet. Wenngleich wenig wahrscheinlich kann vereinzelt ein Fall auftreten, dass bei entsprechend verfügbaren Abstandsflächen die einzelnen Geschosse mit Raumhöhen ausgestattet werden, die in der Summe ein Haus trotz gleicher Geschoszahl mehrere Meter über die bestehende typische Bebauung hinausragen lassen. Zwar gibt es infolge der topographischen Verhältnisse ohnehin Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden, weil ein hangaufwärts platziertes Gebäude zwangsläufig ein hangabwärts platziertes überragen wird; es soll aber jedenfalls unterbunden werden, dass dieser „natürliche“ Umstand im Einzelfall durch unangemessene Geschosshöhen verstärkt wird und dadurch die bauliche Höhe eines Objektes unerwünschte Ausmaße erreicht. Deshalb setzt der Bebauungsplan Grenzen für die Höhe einzelner Geschosse:

Geschosse von Gebäuden dürfen eine Höhe von jeweils höchstens 4m aufweisen (gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Rohdecke des Geschosses). Davon abweichend dürfen Dachgeschosse mit geneigtem Dach eine Höhe von jeweils höchstens 6m aufweisen (gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante bzw. zum First des Daches). Dachgeschosse mit geneigtem Dach dürfen an den Traufseiten Drempeelhöhen von jeweils höchstens 1m aufweisen (gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Außenkante der Dachhaut). Ausgenommen von der Begrenzung der Drempeelhöhe sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachloggien.



© Stadtplanungsamt AB

Abbildung Schematische Darstellung maximal zulässiger Geschosshöhen

### VII.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Baulinien in der Bismarckallee sowie an der Scharnhorst-, Blücher- und Gneisenaustraße sichern entlang dieser Straßen eine einheitliche, straßenbegleitende Bauflucht und unterstreichen hier die städtebauliche Figur einer linearen, offenen Blockrandbebauung. Beidseits der Yorckstraße sowie an der Bechtoldstraße und der Ludwigsallee wurde auf (vordere) Baulinien verzichtet, hier regeln Baugrenzen den Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie.

Nahezu durchgehend sind die Baufenster 4m oder 5m von den Straßenbegrenzungslinien abgerückt und ermöglichen so die Ausbildung eines Vorgartens bzw. einer Vorzone. In der Bechtoldstraße bricht die Platzierung der bestehenden Gebäude aus diesem Muster aus, die vorderen Baugrenzen werden hier an den Gebäudebestand angepasst und rücken daher zum Teil unmittelbar an die Straße heran.

Textlich wird ergänzend geregelt, dass Gebäudeteile im Unter-, Erd- oder erstem Obergeschoss, die in ihrer Breite maximal ein Drittel der betreffenden Breite des Hauptbaukörpers einnehmen, sowie Garagen und Carports festgesetzte Baugrenzen und Baulinien ausnahmsweise um bis zu 1m überschreiten dürfen. Ein Mindestabstand zu Straßenbegrenzungslinien von 3m darf bei Inanspruchnahme dieser Überschreitungsmöglichkeit allerdings nicht unterschritten werden. Mit diesen Vorgaben wird ein geringfügiges Herausragen von eher untergeordneten Gebäudeteilen aus der von der Straße zurückgesetzten Bauflucht ermöglicht, städtebaulich und ortsgestalterisch ist dies unschädlich.

Baulinien dürfen ausnahmsweise auch um bis zu 1m unterschritten werden. Dieses Maß ist so gering, dass die gesamte Gebäudeflucht bei geringfügigem Zurücktreten einzelner Baukörper nur unmerklich und in vertretbarem Rahmen gestört wird.

Mit dem Abrücken der Baufenster von den Straßenbegrenzungslinien wird die Ausbildung eines Vorgartens bzw. einer Vorzone ermöglicht. In dieser Vorzone können Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind oder die der Ver- und Entsorgung oder der Unterbringung von Fahrrädern dienen, sowie begrenzt offene Pkw-Stellplätze angeordnet werden. Weitere Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind allerdings nur außerhalb dieser „Vorgartenfläche“ zulässig, damit das Vorgartenband entlang der Straßen nicht von „Hüttchen“ verstellt und großflächig überbaut wird. Ergänzende grüngestalterische Festsetzungen sorgen für einen Mindest-Begrünungsanteil der Vorgartenzone.

Es werden überwiegend Baufenstertiefen entsprechend ungefähr 3/5 der Grundstückstiefen zwischen 15m und max. 27m angeboten, was gleichzeitig die Freihaltung innenliegender Grundstücksteile von einer Bebauung mit Wohngebäuden gewährleistet (siehe auch Kap. VI Planungsziele). Eine Mindest-Baufenstertiefe von 15m ist unabhängig von der Grundstückstiefe gegeben.

Nebenanlagen (z.B. zur gärtnerischen Nutzung) sind auch im Gartenbereich zulässig, konsequenterweise genießt aber z.B. das untypisch im Quartiersinneren außerhalb des Bebauungszusammenhangs platzierte Mehrfamilienhaus Blücherstraße 13a nur noch Bestandsschutz, und z.B. auch die Wohngebäude Scharnhorststraße 6, Yorckstraße 2, 5 + 11, Bechtoldstraße 7 sowie Blücherstraße 1, 3 + 11 haben nach innen keine Erweiterungsmöglichkeit mehr.

Erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Wohngebiets, auf seine Durchgrünung und indirekt auf die Wohnungsdichte hat der ruhende Verkehr. In relativ exklusiven Wohnlagen wie am „Godelsberg“ ist es gerade bei Tendenzen zur Nachverdichtung daher wichtig, dass Stellplätze zumindest ab einer größeren Zahl nicht in den Freiflächen rund um die Wohnhäuser platziert werden, sondern dann möglichst innerhalb des Baufensters in Garagen oder Carports und in Tiefgaragen untergebracht werden. Allerdings ist gleichzeitig ein weites unterirdisches Hineinragen von Tiefgaragen in die Grundstücke städtebaulich nicht gewünscht, weil die Decke von Tiefgaragen nicht so begrün- und bepflanzbar ist wie eine Gartenfläche mit Bodenschluss. Zum Schutz und Erhalt der innenliegenden, nicht überbaubaren Grün- und Freiflächen trifft daher der Bebauungsplan die Vorgabe, dass (unterirdische) Tiefgaragen genauso wie auch oberirdische Garagen oder Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Zudem sind je Baugrundstück höchstens drei oberirdische offene Pkw-Stellplätze zulässig. Offene Stellplatzanlagen mit vielen ebenerdigen Parkplätzen, wie dies bei der Wohnanlage an der Ecke Blücher- / Yorckstraße der Fall ist, wären so zukünftig nicht mehr möglich.

Mit der Festsetzung zur „Baufensterpflicht“ von Tiefgaragen schränkt der Bebauungsplan die Möglichkeit zu deren Errichtung stark ein. Insbesondere auf der Talseite einer Erschließungsstraße wird eine Tiefgarage mit ihrer Abfahrt in den allermeisten Fällen nicht vollständig innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden können: Die Überwindung einer Geschosshöhe benötigt bereits bei ebenem Gelände und linearer Führung der Abfahrtsrampe eine Abwicklungslänge von mindestens 22m. Bei hangabwärts liegenden Grundstücken werden Tiefgaragen überhaupt nur dann im Baufenster untergebracht werden können, wenn sie mit einem Autoaufzug bedient werden und dadurch keine Abfahrt benötigen. Allerdings bedarf dies stets der Einzelfallbetrachtung.

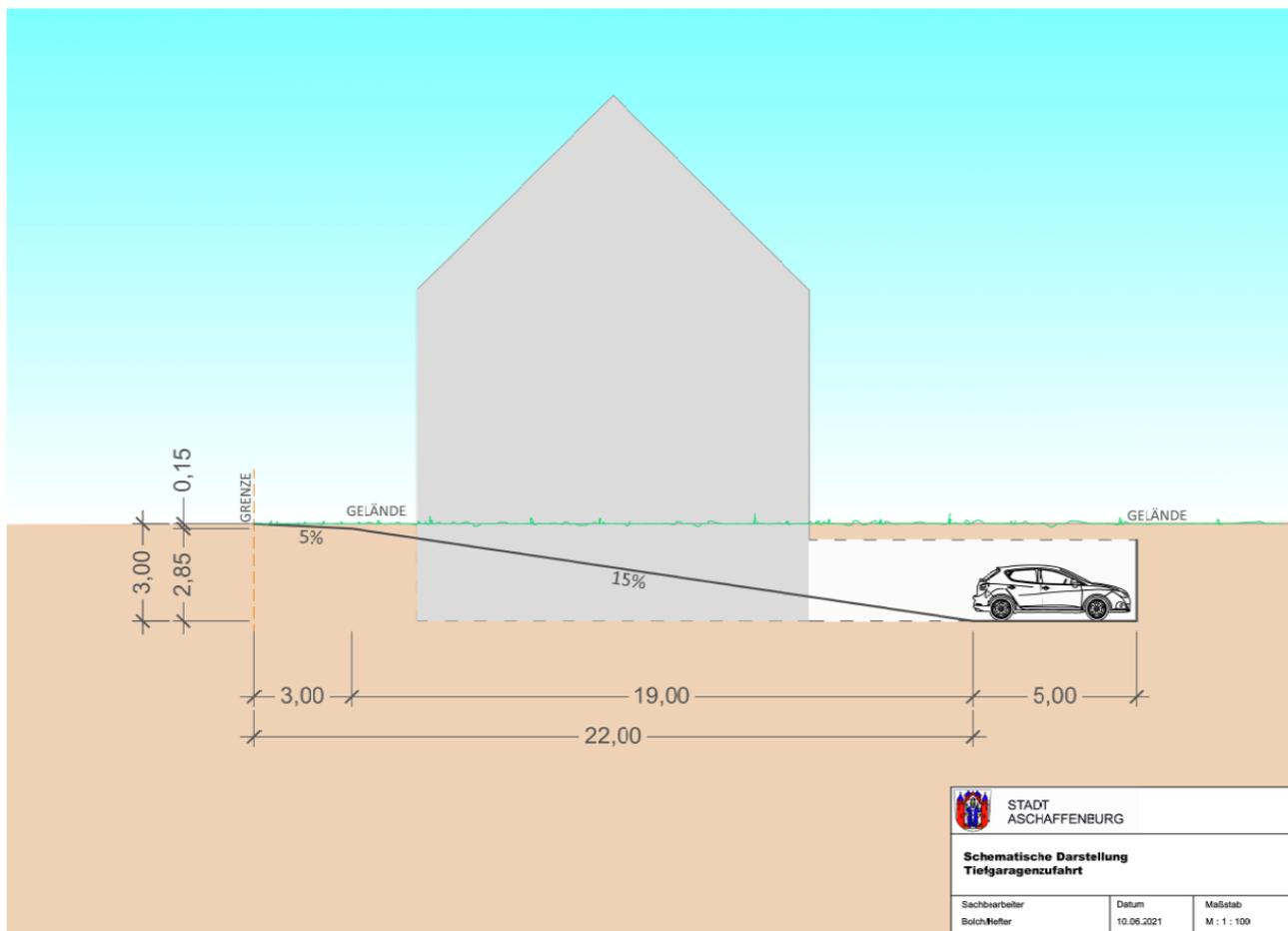


Abbildung Schematische Darstellung einer geradlinigen Tiefgaragenzufahrt in ebenem Gelände

Im Verbund mit der Beschränkung der Grundstücksversiegelung (GRZ 1 + 30%) werden Tiefgaragen im Regelfall nahezu zwangsläufig in das Untergeschoss eines Gebäudes einzupassen sein – eine großflächige Unterbauung größerer Grundstücksteile außerhalb der Grundfläche des Hauptgebäudes wird in vielen Fällen an den Grenzen der Grundstücksversiegelung und des Baufensters scheitern. Daraus folgt, dass große Tiefgaragen mit vielen Stellplätzen häufig kaum möglich sein werden. Dies kann durchaus zu Härten führen – beispielsweise benötigt bereits ein Zweifamilienhaus mit zwei Wohnungen von jeweils mehr als 150qm Wohnfläche nach der aktuell geltenden Richtzahlenliste der städtischen Stellplatzsatzung bereits sechs Pkw-Stellplätze, von denen höchstens drei als ebenerdige offene Stellplätze nachgewiesen werden dürfen. Bei talseitiger Lage und geringer Baufenstertiefe ist ggf. die Errichtung einer Tiefgarage aufgrund der „Baufensterpflicht“ nicht möglich. Diese eventuellen Härten nimmt der Plangeber nach Abwägung der verschiedenen Belange jedoch bewusst in Kauf.

#### VII.4 Bauweise

In allen Teilbaugebieten gilt abgeleitet aus der vorherrschenden Bebauungsstruktur die „offene Bauweise“, die die Errichtung von Hauptgebäuden mit seitlichem Grenzabstand erlaubt. Bei nachbarlichem Einvernehmen können in der offenen Bauweise auch grenzständige Doppel- und Reihenhäuser gebaut werden, aber stets nur bis zu einer maximalen Gesamtgebäudelänge von 50m.

## VII.5 Verkehrsflächen

Als „Straßenverkehrsfläche“ sind die im Plangebiet vorhandenen Straßen festgesetzt (Blücherstraße und Bechtoldstraße vollständig sowie Teilflächen von Bismarckallee, Ludwigsallee, Scharnhorststraße, Gneisenaustraße und Yorckstraße). In die Straßenverkehrsflächen integriert sind Flächen und Elemente des Straßenbegleitgrüns, teilweise sind sie mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen versehen, nämlich in der Ludwigsallee und in der Yorckstraße.

Eine Neuerschließung oder eine Ausweitung der Straßenverkehrsflächen ist an keiner Stelle vorgesehen. Das Straßennetz ist in seiner Funktions- und Leistungsfähigkeit für das Plangebiet passend und bedarf keiner grundlegenden Veränderung. Folglich entspricht die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und der Straßenbegrenzungslinien dem gegenwärtigen Bestand.

## VII.6 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Erhalt von Grünstrukturen und die dauerhafte Durchgrünung des Wohngebiets sind wichtige städtebauliche Ziele. Im Bebauungsplan werden daher verschiedene grünordnerische und grügestalterische Regelungen getroffen, und zwar sowohl für den öffentlichen Raum als auch für die privaten Baugrundstücke.

Im öffentlichen Raum bezieht sich das zunächst auf die Alleebäume in der Ludwigsallee, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans platziert sind: Die einzelnen Bäume (Säuleneichen) sind zeichnerisch zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Dazu kommen zwei Einzelpflanzgebote, die die aktuell bestehende Lücke in der Eichenreihe in der Ludwigsallee (vor den Hausnummern 37 und 39) schließen.



Säuleneichen-Reihe auf der Nordseite der Ludwigsallee



Neu gepflanzte Eiche und Fehlstelle vor Hausnr. 39

Ein zweites Pflanzgebot für den öffentlichen Raum betrifft die Neuentwicklung einer Baumreihe innerhalb der Verkehrsfläche der Yorckstraße.

Durch Ergänzung von Baumpflanzungen soll die Yorckstraße eine erhebliche stadtgestalterische Aufwertung erfahren. Neben dem stadträumlichen Gewinn ist dies zudem ein Beitrag zur stärkeren Durchgrünung des Gebiets (auch im öffentlichen Raum) und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort durch Abmilderung einer möglichen Aufheizung des Straßenraums im Sommer. Untrennbar verbunden mit der Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist allerdings die Verringerung der verfügbaren Straßenfläche für das Abstellen von Pkw (ca. 1 Stellplatz je Baum) sowie ein Kostenaufwand für den Umbau der Straße, der insbesondere im Falle erforderlicher Leitungsverlegungen hoch ausfallen kann. Im Abschnitt zwischen Ludwigsallee und Gneisenaustraße ist die nördliche Fahrbahnhälfte allerdings weitgehend frei von Ver- und Entsorgungsleitungen und bietet hier räumlich am ehesten Möglichkeiten zur Einordnung von Baumpflanzbeeten.

Durch textliche Festsetzung wird vorgegeben, dass innerhalb der im Bebauungsplangebiet 03/28 festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Yorckstraße eine einseitige oder wechselseitige Baumreihe mit mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen in einem Pflanzabstand von durchschnittlich 20m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen ist. Die zu verwendende standortgerechte Baumart bestimmt sich nach Tabelle A der Pflanzenauswahl; die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18cm aufweisen, die Pflanzbeete müssen eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 8qm ermöglichen.



© Stadtplanungsamt AB

Abbildung Schema für eine neu zu entwickelnde Baumreihe in der Yorckstraße

Für die Baugrundstücke gibt es Vorgaben zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen, zur Dachbegrünung (siehe Kapitel VII.7) und zur Gestaltung und Begrünung der „Vorgärten“ (siehe Kapitel VII.8.3).

So besteht die Pflicht, die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, und dort mit Ausnahme der „Vorgärten“ alle vorhandenen standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50cm dauerhaft zu erhalten und bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit zu ersetzen.

Grundsätzlich hätte auch die Möglichkeit bestanden, Bäume zeichnerisch mit einer Erhaltungsbindung zu versehen - nach Wesen und Inhalt erfüllt die getroffene textliche Festsetzung den beabsichtigten Erhalt großer standortgerechter Bäume jedoch genauso: Eine zeichnerische Festsetzung hätte eine vollständige Einmessung, Bestimmung und Kartierung des Baumbestands auf privaten Grundstücken vorausgesetzt, was inhaltlich und zeitlich einen unangemessen hohen Aufwand verursacht. Die textliche Regelung des Erhaltungsgebots entfaltet genauso Gültigkeit für den Baumbestand im Plangebiet, nur eben ohne konkrete zeichnerische Verortung. Vorteil dieser Festsetzung ist sogar eine zeitunabhängige, quasi „dynamische“ Komponente, weil zukünftig Bäume infolge entsprechenden Wachstums unter den Schutzstatus fallen können, den sie aktuell noch nicht haben.

Bewusst werden Bäume im „Vorgarten“ von der Erhaltungsbindung ausgenommen: Die Vorgartenzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind recht schmal. Daraus ergibt sich, dass Bäume ab einer gewissen Größe mit Wurzel und Krone sehr nahe z.B. an das Wohnhaus heranrücken können. Noch bedeutender ist der Aspekt, dass bei Neubaumaßnahmen in aller Regel Bäume in der Vorgartenzone faktisch nicht erhalten werden können, weil die Baugrube oft bis an die Straßenbegrenzungslinie reicht (insbesondere bei der Errichtung von Kellern und / oder Tiefgaragen). Natürlich müssen Bäume im Vorgarten nicht beseitigt werden, wenn Eigentümer oder Bauherren deren Erhalt wünschen und auch bewerkstelligen können, aber bauleitplanerisch erzwungen werden soll dies nicht - hier wiegt der sich aus der Garantie des Eigentums ergebende privaten Belang stärker als das öffentliche Interesse am erzwungenen Erhalt von Bäumen im Vorgarten.

Auch die Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken wird durch Bebauungsplanfestsetzung bestimmt: Im Zuge von Neubauvorhaben ist je voller 200qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Erhaltung bereits bestehender Bäume auf diese Bestimmung angerechnet werden kann. So wird auf Dauer eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sichergestellt.

Für alle mit Pflanzgebot oder Pflanzbindung festgesetzten Bäume gilt, dass sie bei Verlust (Absterben) oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit (z.B. wenn ein Baum nicht mehr standsicher ist) innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung eines standortgerechten Laubbaums aus der jeweiligen Pflanzliste ersetzt werden müssen.

Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthaltene Pflanzenauswahl gilt für die verpflichtenden Baumpflanzungen im Plangebiet. Es handelt sich dabei um eine fachlich bestimmte Auswahl an standortgerechten, teilweise standortheimischen Baumarten oder Zuchtformen, ergänzt um Angaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume (Pflanzqualität und Mindest-Stammumfang). Die Baumarten, die sich vor dem Hintergrund des Klimawandels besonders eignen, sind entsprechend gekennzeichnet.

Die Pflanzlisten sind in drei Tabellen unterteilt:

- Tabelle A: Bäume als Verkehrsbegleitgrün innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Tabelle B: Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen
- Tabelle C: Hochstämmige Obstbäume (nur lokaltypische Sorten)

Für die Pflanzungen im öffentlichen Raum gilt die Pflanzenauswahl Tabelle A.

Für die Baumpflanzgebote auf Baugrundstücken gilt die Pflanzenauswahl Tabelle B und C; bei entsprechend verfügbarer Fläche dürfen hier alternativ auch Laubbäume der Tabelle A oder andere standortheimische Laubbäume (verschiedene Arten von Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Erle, Linde,

Ulme) ausgewählt werden. Da diese Bäume in ihrem Endwuchs aber recht groß und ausladend werden können, brauchen sie entsprechend viel Platz, der auf Wohngrundstücken unter Umständen nicht zur Verfügung steht.

Zu Straßenbegrenzungslinien müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,5m einhalten, damit genügend Abstand zu Leitungsverläufen im Straßenkörper, häufig auch im Gehweg nahe der Grundstücksgrenze, gewahrt bleibt.

Die angegebene Pflanzenauswahl gilt nicht verpflichtend für alle Gehölzpflanzungen auf einem Grundstück, sondern nur für die planungsrechtlich verbindlichen. Darüber hinaus verbleiben den Grundstückseigentümern genügend Freiheiten bei der grünordnerischen Gestaltung ihrer Freiflächen.

## **VII.7 Dachbegrünung**

Bei Neubaumaßnahmen sind alle Dächer ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> und mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad extensiv oder intensiv zu begrünen. Für Flachdächer sind Dachbegrünungen bautechnisch relativ unproblematisch und inzwischen in der städtebaulichen Praxis gängig. Die Begrünung von Steildächern ist ebenfalls möglich (und im Plangebiet auch zulässig), aber wesentlich aufwändiger und noch nicht gängige Praxis. Daher beschränkt sich die Verpflichtung zur Dachbegrünung auf flache Dächer.

Ausnahmsweise kann von der Dachbegrünung abgesehen werden, soweit die Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Diese Festsetzung schließt die Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage nicht aus - sie erlaubt aber ausnahmsweise, dass von der Dachbegrünung abgesehen werden kann, wenn die Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Ein ausnahmsweiser Verzicht auf die Dachbegrünung gilt grundsätzlich nur für die Flächen, die für die Bauteile der Photovoltaik- oder Solarthermieanlage in Anspruch genommen werden. Werden also auf einer 100qm-Flachdachfläche z.B. nur 20qm für die Solaranlage benötigt, ist die restliche zusammenhängende Dachfläche zu begrünen.

Zwar lassen sich Dachbegrünung und Solaranlagen auch kombinieren, dies macht aber nur dann Sinn, wenn die Solaranlage weder bündig auf der Dachfläche liegt, noch so dicht und flächig aufgeständert wird, dass eine darunterliegende Dachbegrünung völlig überdeckt und verschattet wird. Die Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage ist dem einzelnen Bauwilligen natürlich erlaubt und freigestellt, sie soll aber aus den genannten Gründen nicht erzwungen werden.

## **VII.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschrift –**

### **VII.8.1 Abstandsflächen**

Für alle Baugebiete wird die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angeordnet. Dies sichert das erforderliche Mindestmaß an Belichtung und Belüftung im Plangebiet. Abweichend davon wird aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan für die seitlichen Außenwände von Gebäuden ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB). Die Bebauung am Godelsberg bzw. im Plangebiet ist überwiegend (auch) dadurch geprägt, dass die in offener Bauweise errichteten Hauptgebäude häufig größere seitliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu benachbarten Hauptgebäuden aufweisen, als dies das (aktuelle) Bauordnungsrecht zuließe: Die Abstandsflächenvorschriften der seit 01.02.2021 geltenden Bayerischen Bauordnung verlangen in Wohngebieten eine Abstandsfläche vor Außenwänden von 0,4 der Gebäudehöhe, mindestens 3m, die vorher geltende Fassung der Bayerischen Bauordnung verlangte (je nach Fallkonstellation) mindestens 0,5 der Gebäudehöhe, mindestens 3m.

Zur Wahrung der Gebietstypik soll vermieden werden, dass neu entstehende Bauwerke zukünftig unangemessen eng aufeinander rücken. Deshalb wird textlich festgesetzt, dass die Abstandsflächen von seitlichen Außenwänden  $0,5 H$  ( $H =$  Höhe der betreffenden Außenwand), mindestens 3m, betragen müssen. Seitliche Außenwände werden in der Festsetzung definiert als diejenigen Wände, die in einem Winkel zwischen  $60^\circ$  und  $120^\circ$  zur jeweils am Baugrundstück anliegenden Erschließungsstraße errichtet werden.

Im gegenwärtigen Bestand weisen vereinzelte Gebäude an der Bismarckallee relativ geringe Grenzabstände auf, die nur knapp über dem Mindestgrenzabstand von 3m liegen (z.B. Bismarckallee 46 + 48 und die Gebäude auf der Ostseite der Scharnhorststraße). Auch mag es vereinzelt Gebäude geben, die aufgrund ihrer Giebelhöhe die Mindestabstandsflächen der Landesbauordnung (BayBO) im Bestand nicht mehr abbilden und somit im Falle eines Neubaus geringere Höhen oder größere Abstände einhalten müssten.

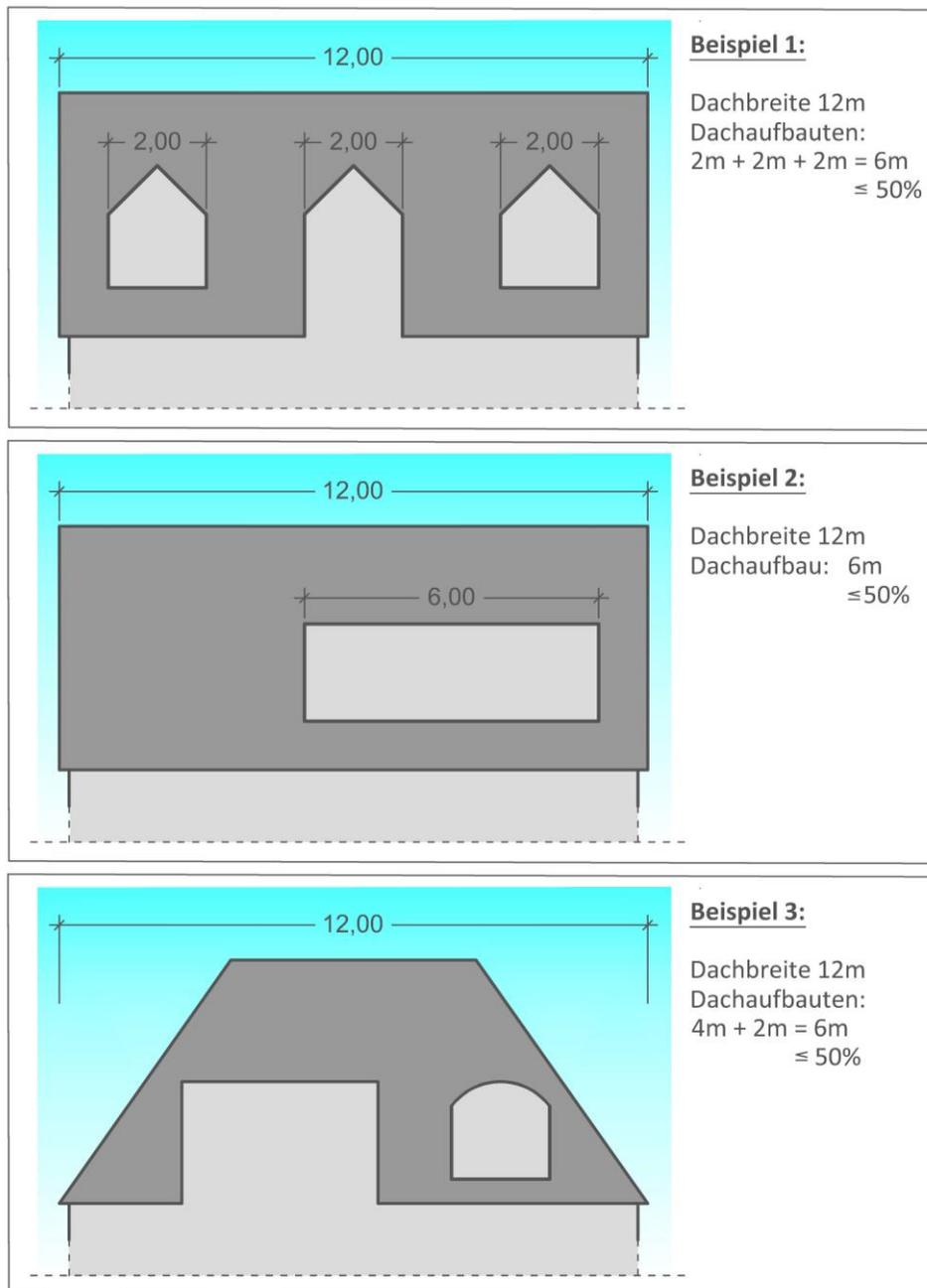
Insgesamt erscheint die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung mit der vorgegebenen Abweichung für seitliche Außenwände als passend und sachgerecht.

### *VII.8.2 Dachgestaltung*

In Entsprechung der sehr heterogenen Dachlandschaft im Plangebiet dürfen Dächer von Hauptgebäuden eine Dachneigung zwischen  $0^\circ$  (Flachdach) und  $50^\circ$  haben, die Dachform ist nicht vorgeschrieben. Sofern ein Mansarddach gebaut werden soll, darf die Dachneigung für den Teil des Mansardgeschosses ausnahmsweise bis zu  $70^\circ$  betragen. Aneinandergebaute Doppelhäuser und Hausgruppen bzw. Reihenhäuser müssen aber die selbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte verschiedenster Art (z.B. Gauben, Zwerchgiebel, Loggien, Dachterrassen) sind zulässig, dürfen allerdings nur einen Teil der jeweiligen Seite eines geneigten Daches in Anspruch nehmen, damit die Hauptdachformen das Bild der Dachlandschaft bestimmen und eine ungewünschte Überbordung oder Zerklüftung durch Dachaufbauten unterbleibt.

So dürfen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte und –loggien auf geneigten Dächern in ihrer kumulierten Gesamtbreite höchstens ein Maß von 50% der Breite des betreffenden Hauptdaches (gemessen an der Dachtraufe) erreichen. Diese in nachfolgenden Beispielen veranschaulichte Vorgabe lässt sehr viel Spielraum für den Ausbau eines geneigten Daches und die Formensprache der verwendeten Dachattribute und wahrt gleichzeitig die gestalterische Dominanz des Hauptdachs.



© Stadtplanungsamt AB

Abbildung Schematische Darstellung der Begrenzung von Dachaufbauten und -einschnitten bei geneigtem Hauptdach (drei Beispiele)

### VII.8.3 Vorgartengestaltung

Abgesehen von den ökologischen und kleinklimatischen Vorzügen leisten begrünte Vorgärten auch einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild. Es wird daher festgesetzt, dass die „Vorgärten“, also die Flächen zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze oder Baulinie, zum Zwecke einer Mindestbegrünung zu mindestens 40% ihrer Breite und Fläche als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten sind. Dieser Anteil der Vorgartenfläche muss als echte Grünfläche mit Erdschluss angelegt und bepflanzt werden. Er ist vollständig von Nebenanlagen und -gebäuden freizuhalten werden und darf weder befestigt noch gekiest oder geschottert werden.

#### **VII.8.4 Einfriedungen**

Eine aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur hat nur dann eine gestalterische Wirkung für den öffentlichen Raum, wenn die Grenzen zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Straßenräumen nicht optisch abgeschottet werden. Daraus folgt, dass ortsgestalterisch eine Begrenzung der zulässigen Einfriedungshöhe notwendig wird. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen des Grundstücksstreifens zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und den jeweils straßenzugewandten Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung (Vorgärten) eine Höhe von maximal 1,40m über natürlichem Gelände aufweisen dürfen.

Eine Begrünung und Bepflanzung der Vorgärten und Grundstücksgrenzen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen oder Hecken ist dagegen durchaus erwünscht, auch wenn sie über eine Höhe von 1,40m hinausgehen. Daher ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbegrenzung von Einfriedungen für standortheimischen Hecken und Sträuchern ausgenommen. Die Ausnahme beschränkt sich aber auf heimische Pflanzenarten und gilt nicht für Fremdländer (z.B. Kirschlorbeer, Thuja, Zypresse...).

Ebenso ist diese Höhenbegrenzung nicht anzuwenden bei Stützwänden, die einen Niveauunterschied zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem anstehenden natürlichen Gelände überbrücken. Explizit trifft dies zu auf die Sondersituation z.B. der an die Ludwigsallee angrenzenden Anwesen: Aufgrund des hier nach Norden steiler ansteigenden Geländes stehen die Wohnhäuser deutlich über dem Niveau des angrenzenden Gehwegs. Der Höhenunterschied wird meist mithilfe massiver Stützmauern überbrückt - entlang des Gehwegs der Ludwigsallee hat sich somit eine nahezu durchlaufende Mauer etabliert, in die häufig Garagen integriert sind. Unterbrochen wird die Mauer also von Garagentoren sowie von Zufahrten und Zugängen. Für diesen Bereich ist der Bezugspunkt für eine (zusätzliche) Einfriedung also nicht das Höhenniveau des angrenzenden Gehwegs, sondern das natürliche (oder ggf. auch aufgeschüttete bzw. wiederhergestellte) Gelände an der Oberkante der unvermeidlichen Stützmauer.

#### **VII.9 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

Das repräsentative Mehrfamilienwohnhaus in der Bismarckallee 52, Baujahr 1909, ist ein Baudenkmal. Dieses ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend in nachrichtlicher Übernahme als „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet.

## **VII.10 Hinweise**

Im Bebauungsplan werden ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen gegeben zum Umgang mit Munitionsfunden, zum Umgang mit Bodenaltertumsfunden, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Durchführung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, zur Sicherung und zum Schutz bestehender Vegetation, zu erforderlichen Sicherheits- und Grenzabständen bei Pflanzungen, zu artenschutzrechtlichen Bestimmungen und zum Schutz vor Verkehrslärm.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder aber andere Rechtsgrundlagen heranzuziehen sind. Dennoch ist eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet geboten.

### *Umgang mit Munitionsfunden*

Aufgrund von Bombenabwürfen im Zweiten Weltkrieg ist im gesamten Plangebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen. Werden im Plangebiet Kampfmittel aufgefunden, ist unverzüglich das Ordnungs- und Umweltamt der Stadt Aschaffenburg zu informieren. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und vor Betreten zu sichern. Die Entschärfung und Bergung von Munitionsfunden darf nur von autorisierten Kampfmittelräumdiensten vorgenommen werden.

### *Umgang mit Funden von Bodenaltertümern*

Im Plangebiet auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und Fundort von Bodenaltertümern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden.

Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Genehmigung für gedrosselte Einleitung in den städtischen Kanal erteilt werden.

### *Fristen für Pflanzmaßnahmen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen auf den zugehörigen Grundstücken durchzuführen.

Bei Verlust von Bäumen oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind den jeweiligen Festsetzungen entsprechende Ersatzpflanzungen innerhalb eines Jahres vorzunehmen.

### *Sicherung und Schutz bestehender Vegetationsbestände*

Vegetationsbestände sind vor Beeinträchtigungen und Schäden zu schützen.

Bei allen Planungen, Baumaßnahmen und Unterhaltungsarbeiten im Plangebiet sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP4 und DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

### *Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen*

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ sowie der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

### *Artenschutz*

Die Rodung von Gehölzen im Sinne des § 39 Abs.5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG ist jährlich beschränkt auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar.

Bei Gebäudeabbrüchen und Dachausbauten ist mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Bei Neubauten und Sanierungen sollen Nisthilfen bzw. Quartiere für gebäudebewohnende Tierarten wie Vögel, Fledermäuse oder Insekten baulich integriert werden.

Künstliche Außenbeleuchtungen sollen auf ein Minimum reduziert und insektenfreundlich gestaltet werden. Es sollen geschlossene Leuchten mit nach unten gerichteten Leuchtmitteln zum Einsatz kommen, die einen geringen Anteil an ultraviolettem und blauem Licht haben.

Zur Verringerung der Kollision von Vögeln mit Glasscheiben wird empfohlen, auf große Verglasungen sowie auf transparentes oder stark spiegelndes Glas zu verzichten.

### *Schutz vor Verkehrslärm*

In den Baugebieten wird zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen empfohlen, Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite der Ludwigs- und der Bismarckallee auszurichten und / oder bauliche Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern).

Für unmittelbar an der Ludwigsallee anliegende Baugrundstücke sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zum Schutz vor Außenlärm verpflichtend. Ein entsprechender Lärmschutznachweis ist im Rahmen der Genehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## VIII PLANUNGS- UND VERFAHRENSSTAND

In seiner Sitzung am 07.10.2019 hat der Stadtrat die Aufstellung von drei qualifizierten Bebauungsplänen für die Gebiete „Südlich Bismarckallee – West“ (Nr. 3/27), „Südlich Bismarckallee – Mitte“ (Nr. 3/28) und „Südlich Bismarckallee – Ost“ (Nr. 3/29) beschlossen.

Innerhalb des Plangebiets „Südlich Bismarckallee – Mitte“ wird damit auch ein kleiner Teil des aktuell noch geltenden „übergeleiteten Baulinienplans“ (= einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB) für das Gebiet „nordöstlich der Blücherstraße zwischen Bismarckallee und Yorckstraße und [...] zwischen Yorckstraße und Godelsberg“ (Baulinienplan Nr. 43) überplant und abgelöst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt verfahrensseitig im „Regelverfahren“ im Sinne des § 2 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht (Anlage A zu dieser Begründung) beschrieben und bewertet werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgten oder im Sinne des § 34 BauGB zulässig waren (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Der Bebauungsplan überplant ein bestehendes und weitgehend baulich genutztes Siedlungsgebiet, weist keine zusätzlichen Baugebietsflächen aus und weitert im Vergleich zum bisher geltenden Baurecht nach § 34 BauGB keine Baurechte aus (vielmehr schränkt er diese sogar ein).

Als Basis für die aufzustellenden qualifizierten Bebauungspläne und auch als Prüf- und Entscheidungskriterien für die im Einzelfall evtl. erforderliche Zurückstellung von Baugesuchen in den Plangebietern wurden mit dem Aufstellungsbeschluss zunächst „Planungsziele“ entwickelt (siehe Kapitel VI); diese wurden baublockbezogen differenziert und um Angaben z.B. zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, maximale Gebäudegrundfläche) oder auch zur maximalen Zahl von Wohnungen ergänzt. Die „Planungsziele“ orientierten sich in den Grundaussagen am vorhandenen und genehmigten Gebäudebestand im Plangebiet, bewirkten allerdings insbesondere hinsichtlich der „zulässigen Grundfläche“ eine enge Begrenzung und gingen häufiger hinter eine bereits im Bestand vorhandene Ausnutzung zurück.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurfs vom 19.10.2020 wurden die sich aus den „Planungszielen“ ergebenden Regelungen planungsrechtlich umgesetzt und konkretisiert. Gemäß Billigungsbeschluss des Stadtrats vom 19.10.2020 erfolgte auf dieser Basis der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB).

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 25.10.2021 (in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 22.11.2021) wurden dann im Zeitraum vom 17.01.2022 bis zum 25.02.2022 die „öffentliche Auslegung“ und parallel die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB) durchgeführt.

Im Ergebnis der Abwägung der Bedenken, Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Erfordernis für grundlegende Änderungen oder Ergänzungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs vom 25.10.2021 i.d.F. der Beschlussfassung des Stadtrats vom 22.11.2021. Grundzüge der Planung sind durch vorgenommene Planänderungen, Plankorrekturen und -ergänzungen nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich.

Der aktualisierte Bebauungsplan mit Datum vom 19.09.2022 konnte als Satzung beschlossen werden.

### **VIII.1 Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)**

Die Durchführung der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ wurde durch „Amtliche Bekanntmachung“ (Amtsblatt im „Main-Echo“ vom 08.01.2021) ortsüblich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 11.01. bis 19.02.2021 statt. Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, sich über Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanung für die Geltungsbereiche „Südlich Bismarckallee – West“ (Nr. 3/27), „Südlich Bismarckallee – Mitte“ (Nr. 3/28) und „Südlich Bismarckallee – Ost“ (Nr. 3/29) zu informieren, diese zu erörtern und sich bei Bedarf zur Planung zu äußern.

Aufgrund der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen wurden für die Unterrichtung der Bürgerschaft umfassend digitale Informations- und Beteiligungsformen eröffnet. So konnten die Planunterlagen über die homepage der Stadt Aschaffenburg online aufgerufen werden. Die Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen war sowohl per Brief als auch elektronisch (e-mail oder Nutzung des digitalen Beteiligungsportals) möglich. Gleichzeitig bestand aber auch die Möglichkeit, die Planunterlagen nach entsprechender Terminvereinbarung im Rathaus persönlich einzusehen und mit zuständigen Sachbearbeiterinnen oder Sachbearbeitern des Stadtplanungsamtes zu erörtern und zu diskutieren.

Die der Öffentlichkeit vorgestellten Planunterlagen umfassten insbesondere

- die Bebauungsplanvorentwürfe für die drei einzelnen Plangebiete und
- kurze textliche Begründungen zu den Bebauungsplanvorentwürfen

sowie ergänzende Unterlagen, die die Bebauungsplanung veranschaulichten oder die Verständlichkeit verbessern sollten:

- eine Grafik zum Verfahrensablauf einer Bebauungsplanaufstellung
- Luftbilder
- Abbildungen der bisher geltenden „übergeleiteten Baulinienpläne“
- ein Übersichtsplan mit Aufteilung und Abgrenzung der drei Plangebiete
- eine Gesamtübersicht der Planungsziele
- eine Kurzzusammenfassung wesentlicher textlicher Festsetzungen
- zwei Beispiele für Flächenversiegelung im Gebiet
- eine Zusammenstellung planungsrechtlicher Begriffe mit Kurzerklärung

Während der „Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ sind schriftliche Stellungnahmen von 211 Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Die meisten dieser Stellungnahmen benutzten eine (offenbar von Interessenvertretern gefertigte) Musterstellungnahme oder orientierten sich inhaltlich stark daran. Nur wenige der Stellungnahmen bezogen sich konkret auf das (eigene) Grundstück oder unterschieden zwischen den drei Plangebieten; in den meisten Stellungnahmen äußerten sich die Bürgerinnen und Bürger zu den Zielen und Zwecken der Bebauungsplanung am „Godelsberg“ insgesamt. Einige Bürgerinnen und Bürger reichten mehrere Schriftstücke ein und / oder ließen Stellungnahmen durch bevollmächtigte Rechtsanwaltskanzleien fertigen.

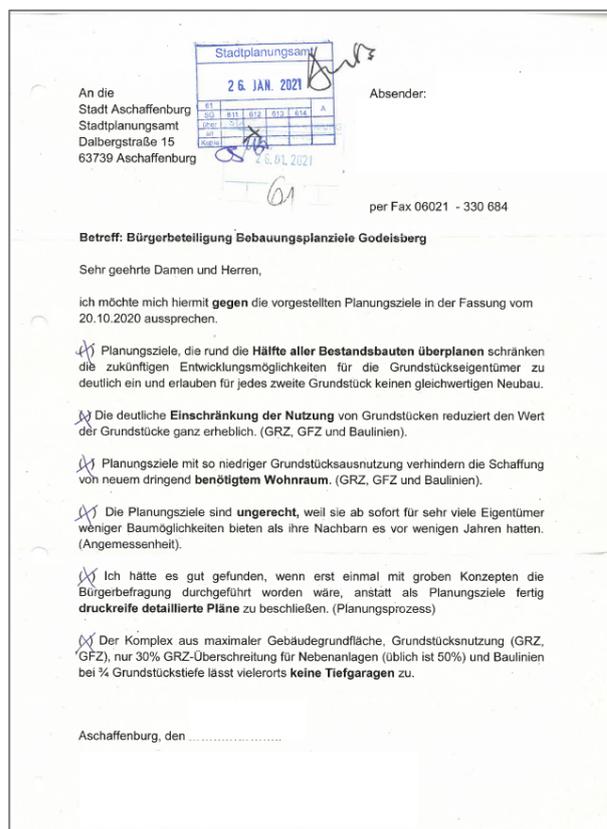
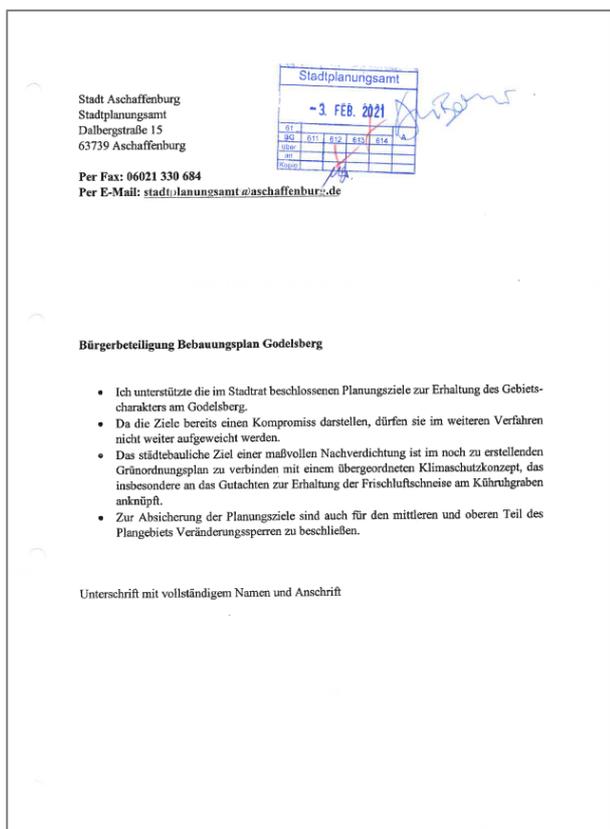


Abbildung Beispiele für zwei häufig verwendete, vorgefertigte „Musterstellungennahmen“

Die meisten der sich äussernden Bürgerinnen und Bürger sind Grundstückseigentümer oder Bewohner in einem der drei Bebauungsplangebiete. Auch aus benachbarten Gebieten beidseits der Ludwigsallee haben sich knapp 60 Personen schriftlich geäußert. Etwa ein weiteres Dutzend Stellungnahmen stammte von Bürgerinnen und Bürgern außerhalb des Godelsbergs oder seines unmittelbaren Umfelds.

**Überschlägiges Meinungsbild aus den Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern:**

- In der Tendenz ergab sich insgesamt folgendes Meinungsbild:
- Ca. 85% stimmten den Planungszielen bzw. den Bebauungsplan-Vorentwürfen zu oder votierten für eine weitere Verringerung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.
- Ca. 13% lehnten die Bebauungsplan-Vorentwürfe ab und votierten für eine großzügigere Ausnutzbarkeit von Grundstücken.
- Ca. 2 % äußerten eine neutrale, differenzierte oder widersprüchliche Meinung.

**Würdigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war anzuerkennen, dass eine sehr deutliche Mehrheit der sich äussernden Bürgerinnen und Bürger die den Bebauungsplan-Vorentwürfen zugrunde gelegten Planungsziele als „Kompromiss“ unterstützte und einer eventuellen „Aufweichung“ dieser Ziele nicht zustimmte. Eine „maßvolle Nachverdichtung“ wurde dabei unter die Bedingung einer Grünordnungsplanung und eines Klimaschutzkonzepts gestellt. In der Summe wendete sich diese große Gruppe gegen eine bauliche Verdichtung am Godelsberg.

Auf der anderen Seite stand eine deutlich kleinere Zahl von Bürgerinnen und Bürgern, die mit den beschränkenden Vorgaben der Bebauungsplan-Vorentwürfe nicht einverstanden sind. Diese Bürgerinnen und Bürger hielten eine stärkere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für geboten und sinnvoll und verwiesen dabei auch auf bestehendes großzügigeres Baurecht. In vielen Fällen betrachteten sie stärker die Auswirkungen der Bauleitplanung für die Bebaubarkeit oder die Entwicklungsoptionen für das eigene Grundstück (z.B. betreffend die Bebaubarkeit der Grundstücke Scharnhorststraße 4 oder Blücherstraße 5 + 7).

### **VIII.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (hier: Gemeinde Haibach und Markt Goldbach) wurde im Zeitraum vom 11.01. bis zum 19.02.2021 durchgeführt.

Unter anderem auf Anregung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im weiteren Verfahrensverlauf insbesondere folgende Änderungen oder Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf 03/28 und seine Begründung eingearbeitet:

- Verwendung einer aktuellen Katastergrundlage für den zeichnerischen Teil der Bebauungspläne
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten: „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) statt „Reines Wohngebiet“ (WR)
- Grundlegende Sicherung der Baumreihe in der Ludwigsallee durch textliche Festsetzung
- Einordnung von Straßenbäumen in der Yorckstraße
- Ergänzung einer Pflanzliste zu den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan
- Aufnahme von diversen Hinweisen in die Bebauungsplanentwürfe, z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser, zum Artenschutz und zum Schutz vor Verkehrslärm

### **VIII.3 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)**

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 25.10.2021 in der Fassung des Beschlusses des Stadtrats vom 22.11.2021 lag mit Begründungsentwurf vom 25.10.2021 incl. Umweltbericht im Zeitraum vom 17.01. bis 25.02.2022 während der Dienststunden im Rathaus auf dem Flur des Stadtplanungsamtes öffentlich aus. Es bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen nach entsprechender Terminvereinbarung im Rathaus persönlich einzusehen und mit einer sachverständigen Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes oder einem sachverständigen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zu erörtern und zu diskutieren.

Aufgrund der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen wurden für die öffentliche Auslegung zudem umfassend digitale Informations- und Beteiligungsformen eröffnet. So konnten die Planunterlagen über die homepage der Stadt Aschaffenburg online aufgerufen werden. Die Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen war sowohl per Brief als auch elektronisch (e-mail oder Nutzung des digitalen Beteiligungsportals) möglich.

Die öffentlich ausgelegten Planunterlagen umfassten insbesondere

- den Bebauungsplanentwurf,
- den Begründungsentwurf einschließlich Umweltbericht,
- vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen,
- den Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden.

Während der „öffentlichen Auslegung“ sind schriftliche Stellungnahmen von 133 Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Im Bericht der Verwaltung vom 19.09.2022 über das „Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)“ werden diese Stellungnahmen unter den laufenden Nummern B 1 bis B 133 behandelt, inhaltlich erörtert und abgewogen.

Fünf Bürgerinnen und Bürger haben zwei unterschiedliche Stellungnahmen eingereicht, die jeweils unter eigener Kennnummer separat behandelt werden.

Die unter den Kennnummern B 1 bis B 106 behandelten Stellungnahmen sind aufgrund der Benutzung eines Vordrucks inhaltsgleich. Die Stellungnahmen unter den Kennnummern 107 und 108 weichen vom vorgedruckten Muster durch persönliche Ergänzungen ab.

Ebenfalls identisch sind die unter der Kennnummer B 109 bis B 125 behandelten Stellungnahmen, auch hier wurde jeweils ein (anderer) Vordruck verwendet. Die Stellungnahmen unter den Kennnummern 126 bis 133 wurden von den jeweiligen Einwendern ohne Verwendung eines Vordrucks verfasst.

130 der 133 Stellungnahmen beziehen sich nicht ausschließlich auf den vorliegenden Bebauungsplan 03/28 „Südlich Bismarckallee – Mitte“, sondern auch auf die Bebauungspläne 03/27 „Südlich Bismarckallee – West“ und 03/29 „Südlich Bismarckallee – Ost“. Eine Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan 03/28 „Südlich Bismarckallee – Mitte“ und gleichzeitig auf den Bebauungsplan 03/29 „Südlich Bismarckallee – Ost“.

#### *Würdigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit in Kurzfassung:*

- 130 Einwender brachten verschiedene Bedenken und Anregungen mit dem Ziel einer weiteren Reduzierung und Entdichtung der baulichen Ausnutzung im Plangebiet vor, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

- 3 Einwender hingegen brachten verschiedene Bedenken und Anregungen mit dem Ziel einer großzügigeren Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet vor, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Stellungnahmen beziehen sich dabei verstärkt auf die Auswirkungen der Bauleitplanung für die Bebaubarkeit oder die Entwicklungsoptionen für konkrete (eigene) Grundstücke im Plangebiet.

In den Grundzügen ähnelt das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit den Resultaten aus der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ (siehe unter VIII.1).

Wesentliche Fragen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurden (u.a.) auch in den (teils erneut) vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wieder aufgeworfen.

Im Ergebnis wird annähernd allen vorgetragenen Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft nicht gefolgt. Vereinzelt Anregungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung waren im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt.

Ein Änderungsbedarf für den öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf ergab sich aus den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht.

#### **VIII.4 Ergebnis der (erneuten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Während der (erneuten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 04.01. bzw. 17.01.2022 bis zum 25.02.2022 wurden in insgesamt sieben schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise werden im Bericht der Verwaltung vom 19.09.2022 über das „Ergebnis der (erneuten) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgeführt, behandelt und bei Vorliegen von Anregungen und Hinweisen erörtert und abgewogen.

Den Anregungen der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aschaffenburg, des Tiefbauamts der Stadt Aschaffenburg und der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Aschaffenburg wird teilweise gefolgt. Das Baudenkmal in der Bismarckallee 52 wurde nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet, die auf der Planzeichnung des Bebauungsplans stehenden Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz vor Verkehrslärm wurden inhaltlich ergänzt.

Grundzüge der Planung werden durch die geringfügig im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommenen Korrekturen und Ergänzungen nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

**IX FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF**

<i>Verfahrensschritt</i>	<i>Datum / Zeitraum</i>
Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Südlich Bismarckallee-Mitte" (Nr. 03/28)	07.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	18.10.2019 / 21.02.2020
Billigungsbeschluss und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	19.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	08.01.2021
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Vorentwurf mit Begründung vom 19.10.2020)	11.01.2021 bis 19.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden sowie der städtischen Ämter und Dienststellen	bis 19.02.2021
Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	28.06.2021
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss	22.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	07.01.2022
Durchführung der öffentlichen Auslegung (Planentwurf und Begründung vom 25.10./22.11.2021)	17.01.2022 bis 25.02.2022
Erneute Beteiligung der Behörden	bis 25.02.2022
Erneute Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	bis 25.02.2022
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	17.10.2022
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	17.10.2022
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	