

**BEBAUUNGSPLAN 03/28**  
**„SÜDLICH BISMARCKALLEE – MITTE“:**  
**ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG**



© Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

## 0 Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, ggf. in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten einschließlich aller Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen handelt es sich um bereits bestehende, vollständig erschlossene und überwiegend bebaute Siedlungsbereiche mit wenigen Baulücken.

Das Plangebiet war bisher 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 setzte 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.

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

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 u.a. 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

Der Bebauungsplan zielt auf den 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 ab. Mit seinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen geht der Bebauungsplan hinter den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB zurück.

Daraus lässt sich bereits ersehen, dass durch den Bebauungsplan – wenn überhaupt – nur geringfügige Umweltauswirkungen induziert werden. Durch verschiedene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Fläche und zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Erhaltungs- und Pflanzgebote) wird den Umweltbelangen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

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 der Bebauungsplanbegründung 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 bebauten 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:*

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 Kührgrabens 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.

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:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Baudenkmal (Bismarckallee 52). Das Schutzgut wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt oder gefährdet und ist damit nicht betroffen.

**Analyseergebnis:**

Die Auswirkungsanalyse für den „Planfall“ kommt zum Ergebnis, dass sich umweltrelevante Veränderungen durch eine zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung bisher un bebauter 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.

<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 und Pflanzen	geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering / mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immissionen)	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)*

## 2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Während der „öffentlichen Auslegung“ des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 17.01. bis 25.02.2022 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)“ wurden 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 wurden.

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.

Im Ergebnis wurde 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.

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 insgesamt sechs schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden im Bericht der Verwaltung vom 19.09.2022 über das „Ergebnis der (erneuten) Be-

teilung 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 wurde 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 wurden durch die geringfügig im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommenen Korrekturen und Ergänzungen nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich.

### **3 Gründe für die Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Siedlungsgebiet am Godelsberg als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Auch der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan enthält das Siedlungsgebiet als „Wohnbaufläche“.

Der Bebauungsplan „Südlich Bismarckallee – Mitte“ ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### *Alternative Planungsmöglichkeiten?*

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten einschließlich aller Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen handelt es sich um bereits bestehende, vollständig erschlossene und überwiegend bebaute Siedlungsbereiche mit wenigen Baulücken.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das bisher geltende Planungsrecht anzuwenden, nämlich der „übergeleitete 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) 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 sogar vermindert.

Aschaffenburg, den 25.01.2023

Altemeyer-Bartscher  
Amtsleiter Stadtplanungsamt

M. Bolch  
Sachbearbeiter / Sachgebietsleiter Bauleitplanung