



Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 27.12.1997

Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 27./28.03.1992

ZONENREGULIERUNG
 Teil des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung

WS Kleinsiedlungsgebiete	MD Dorfgebiete	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
WR Reine Wohngebiete	MI Mischgebiete	III ¹ Zahl der Vollgeschosse zwingend
WA Allgemeine Wohngebiete	MK Kerngebiete	0,4 Grundflächenzahl
SW Wochenendwohngelände	GE Gewerbegebiete	0,8 Geschosflächenzahl
SO Sondergebiete z.B. Ländergebiete	GI Industriegebiete	3,0 Baumassenzahl
Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf		0 Offene Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie	D ausgebauter Dachgeschoss	△ nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze		g Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Parkflächen	Zu- und Ausfahrtsverbot
Sichtflächen an Straßenmündungen: Zaune und andere Sichthindernisse nicht näher als 1,0 m		Straßenbegrenzungslinie
		Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

Grünflächen	Spielplatz	Zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume	Flächen für die Forstwirtschaft
-------------	------------	--	---------------------------------

Weitere Nutzungsarten

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen z. B. Umformstation	Flächen für Stellplätze od. Garagen
Mit Gen.-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	Flächen für Aufstüppungen
Führung oberirdischer Versorgungsanlagen	Arkaden
St Stellplätze	Ga Garagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze	GGa Gemeinschaftsgaragen
W Wasserleitung	EK Elektroleitung (Kabel)
AW Abwasserleitung	BL Gasleitung
	FW Fernwärmeleitung (vorhanden / geplant)

Gestaltung der baulichen Anlagen

FD Flachdach
 SD Satteldach
 → Firstrichtung
 Dachstuhlhöhe ≤ 0,50 m
 Stauraum vor Garagen ≥ 1,0 m

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutz- (N) oder Landschaftsschutzgebiet (L)	Flächen für Bahnanlagen
Wasserschutz- (W) Quellenschutz- (Q) oder Überschwemmungsgebiet (U)	

Bestandsangaben

Wohngebäude	R Ruinen	Wasserflächen, Häfen
Wirtschafts- und Industriegebäude	K Kellergeschosse	15,1 Höhenpunkt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SAN Umgrenzung des Sanierungsgebietes	Abzubrechende Gebäude
Kindergarten	
Kindertagesstätte	

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BauNVO vom 8. FEB. 1974 bis 5. MRZ. 1974 öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, den 21. MAI 1974
d. Reiland
 Oberbürgermeister

Aschaffenburg, den 21. MAI 1974
d. Reiland
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 BauNVO, das ist am 19. 9. 75 rechtsverbindlich.

Aschaffenburg, den 24. 9. 75
d. Reiland
 Oberbürgermeister

Aschaffenburg, den 24. 9. 75
d. Reiland
 Oberbürgermeister

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
 Marktplatz, Steingasse, den Grundstücksgrenzen
 der Fl.Nr. 1417 u. 1421, der Herstattstr., Dalbergstr. u.
 Pfaffengasse.

Auf Grundstücken innerhalb einer Fußgängerzone, die nur über diese Verkehrsfläche erschlossen werden können, sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
 Die nach Art. 62 BayBO jedoch erforderlichen Stellplätze sind durch entsprechende Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder Befreiung durch Zahlung eines Betrages zur Schaffung öffentl. Parkplätze zu erbringen.

MK - Nutzung im E.G. gem. § 7, Abs. 4 BauNVO.
 Wohnungen über dem E.G. zulässig (§ 7, Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO)

Aschaffenburg, den 26. 6. 1973 / ÄNDERUNG VOM 18. 10. 73
 Hochbaureferat
Meyer
 (Haller) Ing. grad.

Planung Sachbearbeiter	Schickling	1:500	FESTSETZUNGEN	1/1./1a
Vermessung Sachbearbeiter				

D e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Markt-
platz, Steingasse, den Grundstücksgrenzen der
Flurstücke Nr. 1417 und 1421, der Hexentalstraße,
Dalbergstraße und Pfaffengasse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Teilgebiet des Altstadt-
bereiches und deckt sich mit dem 1. Abschnitt der Innenstadtsanierung. Ein
Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor. Die Zulässigkeit von Vor-
haben richtet sich nach § 34 BBauG.

Mit Beschluß des Stadtrates vom 6. 3. 1961 wurde Herrn Prof. Max Guther,
Darmstadt, die Ausarbeitung einer Bauleitplanung für die Stadt Aschaffen-
burg übertragen.

Im Arbeitsbericht werden aus den Untersuchungen im Stadtkern nachfolgende
Folgerungen gezogen:

Die Industrialisierung des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts, die
dadurch erfolgte Konzentration von Betrieben und Beschäftigten in der
Stadt, die Bevölkerungszunahme und die zunehmende Motorisierung sind die
Ursachen für Probleme, die heute in der Stadt auftreten und ihre gesunde
Entwicklung behindern.

1. Der Baubestand im Stadtkern ist teilweise überaltert, die hygienischen
und sanitären Verhältnisse sind unzureichend, die Mischung von Wohnen
und Gewerbe ist ungeordnet.

2. Durch mangelhafte Erschließung, ungünstige Grundstückszuschnitte und unzureichende Freiflächenanteile ist eine bauliche und wirtschaftliche Entwicklung behindert.
3. Der ständig wachsende Flächenbedarf des fließenden und ruhenden Verkehrs bedroht Gefüge und Funktionsfähigkeit des Stadtkerns. Die Verkehrssicherheit, besonders für den Fußgänger, ist nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben.
4. Auf Grund des wachsenden Bedarfes der gewerblichen Flächen und der unzureichenden Qualität der vorhandenen Wohnungen nimmt die Bevölkerungszahl im Stadtkern ab und die Bevölkerungsstruktur verschlechtert sich.

Der Leitplan für die Bebauung und den Verkehr im Stadtkern verfolgt folgendes Planziel. Die Erneuerung und weitere Entwicklung des Stadtkerns als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum einer stets wachsenden Region Unterrhein muß auf der Grundlage einer Planungskonzeption erfolgen, welche eine stufenweise Neuordnung zur Verwirklichung des Planungszieles ermöglicht.

Der Stadtkern selbst muß attraktiv sein für die Bewohner der Stadt und der Region. Er sollte in seiner Funktionsfähigkeit so gesteigert werden, daß seine Entwicklung zu einem leistungsfähigen wirtschaftlichen Schwerpunkt gesichert ist. Daneben stellt die Atmosphäre einer historisch gewachsenen Stadt einen Wert dar, den ein Einkaufszentrum irgendwo außerhalb nicht zu bieten vermag.

Der fließende Verkehr wird auf leistungsfähige Straßen beschränkt. Die Straßen zur Erschließung und Andienung der Gebäude und die Flächen für den ruhenden Verkehr ergänzen ein System der weitgehenden Trennung der verschiedenen Verkehrsarten. So erhalten vor allem die Fußgänger eigene Bereiche.

Die Umsetzung störender Gewerbebetriebe aus dem Stadtkern in die Industrie- und Gewerbegebiete ist unerschwinglich. Ein Fehlen der Entwicklungsmöglichkeiten würde zur Abwanderung der Betriebe führen.

Die Fläche des Zentrums vergrößert sich. Verwaltungen und kulturelle Einrichtungen sind Erweiterungsmöglichkeiten. Notwendige neue Einrichtungen entstehen.

Der Charakter der historisch gewachsenen Stadt soll erhalten bleiben. Alt und Neu fügt sich zu einem lebendigen, kulturell und wirtschaftlich funktionsfähigen Stadtkern. Das innerstädtische Wohnen wird wieder interessant werden und zur Belebung der Kernstadt beitragen.

Anfang 1962 beschloß die Stadt Aschaffenburg, einen Generalverkehrsplan von Prof. Schaechterle aufstellen zu lassen. Der Generalverkehrsplan wurde im September 1964 vorgelegt.

Situation des Stadtkernes

Der Grundriß des Stadtkernes läßt heute noch deutlich die mittelalterliche Struktur erkennen. Die Häuserreihung folgt den Hauptstraßen und Gassen. Mit dem Beginn der Industrialisierung und der damit verbundenen starken wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt begann die Verdichtung des Stadtkernes. Freiflächen und Gärten wurden mit Werkstätten, Lageräumen und Schuppen überbaut.

Das Straßennetz ist fast ausschließlich auf den Stadtkern ausgerichtet. Die Bundesstraßen 8 und 26 führen durch das Stadtzentrum. Ein erheblicher Teil des Durchgangsverkehrs sowie des Ziel- und Quellverkehrs durchquert die Innenstadt. Die engen Straßen und Gassen, besonders die Herballstraße, Steingasse, Treibgasse, Rosmarkt, Sandgasse und Landungsstraße müssen starke Verkehrsbelastungen aufnehmen, die kaum mehr zu bewältigen sind.

Die Probleme der Andienung und des ruhenden Verkehrs sind gleichzeitig ungelöst. Die vielfach zu schmalen Gehsteige sind für die Fußgänger nicht ausreichend.

Beurteilung dieser Ergebnisse

Der Baubestand im Stadtkern ist teilweise überaltert. Die sanitären Verhältnisse sind oft nicht heutiger Zeit entsprechend. Ebenso die Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Durch mangelhafte Erschließung, ungünstige Grundstückszuschnitte und unzureichende Freiflächen ist eine wirtschaftliche Entwicklung behindert.

Der ständig wachsende Flächenbedarf des fließenden und ruhenden Verkehrs bedroht die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns.

Die Verkehrssicherheit, auch insbesondere für die Fußgänger, ist nicht mehr ausreichend gegeben.

Folgerungen

Der Stadtrat Aschaffenburg hat deshalb am 11. 10. 1971 folgenden Beschluß gefaßt:

"Für die im Lageplan vom 28. 9. 1971 ausgewiesenen Gebiete der Innenstadt zwischen Weißenburger Straße, entlang geschlossenem Schönbatal bis Anschluß Würzburger Straße, Alexandrastraße, Wernbachstraße, Brennofengasse, Am heißen Stein, Löherstraße, Wernbachstraße, Dalbergstraße, Pfaffengasse, Schloßplatz, Ridingerstraße, Erthalstraße bis Weißenburger Straße, soll die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 5 Städtebauförderungsgesetz erfolgen.

Das Stadtplanungsent wird beauftragt, vor Beschlussfassung gemäß § 5 Städtebauförderungsgesetz die vorbereitenden Untersuchungen und Stellungnahmengemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz durchzuführen."

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 5. 11. 1971 in der hiesigen Tagespresse. Als Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde der 15. 11. 1971 festgesetzt.

Wirtschaftliche Überlegungen

Bevor die neue Trassenführung der Landingsstraße planerisch festgelegt wurde, war die Frage zu klären, auf welcher Straßenseite der geringste finanzielle Aufwand erforderlich ist unter gleichzeitiger Wertung von Geschäftsräumen und Mietwohnungen.

Für die der Landingsstraße zugedachte Funktion sind folgende Verkehrsflächen erforderlich:

4 Fahrspuren von je 3,25 m	=	13,00 m
2 Gehsteige " " 3,00 m	=	<u>6,00 m</u>
insgesamte Verkehrsfläche		<u>19,00 m</u> =====

Auf der Südwestseite (Bergseite) ist die Stadt Aeschaffenburg bereits Eigentümerin von Flächen auf eine Länge von ca. 120 m.

Es wurden zwei Lösungen untersucht und zwar die Legung der Verkehrsfläche auf die Bergseite und an die gegenüberliegende Seite. Die wirtschaftliche Untersuchung ergab, daß der Wert der abzubrechenden Bausubstanz auf der Südwestseite trotz der geringeren Anzahl von Anwesen ca. 1/4 teurer ist als der Wert der gegenüberliegenden und für die Verbreiterung der Landingsstraße benötigten Anwesen.

Die Anwesen Landingsstraße 3, 5 und 7 sowie das Eckhaus Dalbergstraße 2 befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Dagegen sind die Anwesen Landingstraße 2 in Verbindung mit Horstallstraße 1 und 3 sowie Landingstraße 8 und 10 in einem sanierungsreifen Zustand.

Neuordnungplanung

Unter Berücksichtigung der dargelegten Erkenntnisse wurde eine Zwischenlösung gewählt, die

- a) die maximale Einbeziehung der im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen gewährleistet,
- b) die vorhandene Substanz der Gebäude berücksichtigt und
- c) die wirtschaftlichste Lösung ist.

Zu diesem Vorentwurf hat der Planungs- und Verkehrsausschuß am 5. 4. 1972 folgenden Beschluß gefaßt: "Die im Lageplan vom 9. 3. 1972 des Stadtplanungsamtes ausgewiesene Straßenführung der Landingstraße dient als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes und des RE-Entwurfes".

Der gegenwärtige Zustand der Landingstraße ist gekennzeichnet als Einbahnstraße in Fahrtrichtung von Nordwest nach Südost mit einer Fahrbahnbreite von 5,60 m, wobei noch eine Parkspur für Pkw angeordnet ist, mit Park-Uhr-Regelung.

Nach dem Generalverkehrsplan beginnt die Innenstadt Südwesttangente an der Hanauer Straße und zwar an der Kreuzung Kolping-/Karlstraße. Auf einer Teilstrecke folgt sie der Karlstraße, kreuzt die verlängerte Erthalstraße, führt in einem Abstand von ca. 60 m an der Nordostfront des Schlosses vorbei, kreuzt die Verlängerung der Lutpoldstraße und berührt die Landingstraße, zieht dann über Wormbachstraße, Alexandrastraße zur Würzburger Straße. Vorrangig wird der Teilabschnitt Landingstraße ausgebaut. Dazu ist folgender Grunderwerb erforderlich:

Landingstraße 9, 11, 13; 2, 6, 8, 10 und
Herstellstraße 1 und 3

Kolonnaden-Einbau Landingstraße 7, 12 und 14

Auf den Grundstücken Flur Nr. 1417 und 1421 befindet sich der Kindergarten der Kath. Kirchenstiftung St. Agatha. Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen ehemaligen Adelshof, eines der wenigen in Aschaffenburg noch aus der Zeit von 1570 erhaltenen Gebäude. Das Gebäude besitzt eine interessante Fachwerkfassade. Ebenso bedeutsam ist die Stellung des Gebäudes innerhalb des parkartigen Grundstückes. Der Erhalt dieses Gebäudes ist deshalb aus denkmalpflegerischen Gründen notwendig.

Festsetzungen

Aus planerischen Gründen und wegen der einfacheren Handhabung des Planes sind die zeichnerischen Darstellungen im Plan und die entsprechenden Festsetzungen in Form einer Legende und in Textform vorgenommen (§ 9 Abs. 1 BBauG).

Für die Festsetzungen der Verkehrsflächen und für die Abgrenzung der bebaubaren gegenüber den nicht bebaubaren Grundstücksflächen wurden die Planzeichen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965) verwendet.

Gleichzeitig sind im Bebauungsplan gemäß § 10 StBauFG die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich gemacht, die bei der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit den Ziele der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Sanierungsgebiet gemäß § 1 StBauFG. Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG sind durchgeführt; Die Satzung über die förmliche Festlegung ist beschlossen. Die Satzung und der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen werden in Kürze der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung vorgelegt (§ 5 StBauFG).

Ein Teilbereich zwischen Marktplatz (Jesuitenkirche) und Pfaffengasse ist als Fläche für den Gemeinbedarf (z.Zt. Fachoberschule mit seinen Einrichtungen), die Fläche der Grundstücke Flur Nr. 1417 und 1421 als Kindergartengelände, die Restfläche als Kerngebiet festgesetzt.

Die Steingasse und die einbezogene Teilfläche der Herstattstraße ist Fußgängerzone. Auf Grundstücken innerhalb der Fußgängerzone, die nur über diese Verkehrsfläche erschlossen werden können, sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

Die nach Art. 62 BayBO jedoch erforderlichen Stellplätze sind durch entsprechende Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder Befreiung durch Zahlung eines Beitrages zur Schaffung öffentlicher Parkplätze zu erbringen.

Im Kerngebiet ist die Nutzung der Erd- und Obergeschosse gemäß § 7 BauNVO festgesetzt und zwar im Erdgeschoß Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und sonstige Läden; Wohnungen über dem Erdgeschoß.

Kosten

Die Kostenzusammenstellung ist dem Antrag entsprechend den Richtlinien für die Entwurfsgestaltung im Straßenbau entnommen.

Grunderwerb und Abbruch	5 470.000,-- DM
Erd- und Planierungsarbeiten	170.000,-- "
Kunstbauwerke	379.396,80 "
Unterbau und Profilherstellung	112.510,00 "
Decken oder Beläge	141.270,-- "
Ausstattung der Straße (Verlegung von Versorgungsleitungen)	165.000,-- "
für Unvorhergesehenes	<u>361.823,20 "</u>
	6 800.000,-- DM
	=====

Diese Mittel sollen mit aufgebracht werden über Zuschüsse aus Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) und Härtefonds aus FAG und Sanierungsmitteln. Das Sanierungsgebiet Innenstadt ist bereits in das Förderungsprogramm nach dem Städtebauförderungsgesetz aufgenommen.

Aschaffenburg, 9. 7. 1973
Stadtplanungsamt

J. Müller

Während der öffentlichen Auflage des Planentwurfes vom 26. 6. 1973 vom 16. 7. 1973 bis 16. 8. 1973 wurden Bedenken und Anregungen vorgetragen. Zur weitmöglichen Ausräumung dieser Einsprüche hat der Stadtrat am 22. 10. 1973 folgenden Beschluß gefaßt:

1. Wegfall der Fußwegverbindung zwischen Steingasse und Treibgasse.
2. Die Verkehrsfläche der Landingstraße wird zwischen Haus Nr. 10 und südwestlicher Geltungsbereichsgrenze auf 3 Fahrspuren verringert.
3. Die Baugrenze zwischen Haus Nr. 8 und Herstellstraße wird vorverlegt.
4. Die vorgesehene Fußwegverbindung zwischen Steingasse und Landingstraße auf den Grundstücken Flur Nr. 1405 und 1372 entfällt.
5. Entlang der Dalbergstraße zwischen Landingstraße und Pfaffengasse wird der Einbau von Arkaden durchgehend neu festgesetzt.

Dadurch entfällt der Abbruch der Anwesen Landingstraße 8 und 10 sowie der Arkaden-Einbau Landingstraße 12 und 14.

Die Steingasse ist bereits als Fußgängerzone ausgebaut; die Landingstraße hat 2-spurigen Verkehr.

Aschaffenburg, 21. 1. 1974
Stadtplanungsamt

J. Müller