

Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 04.03.1988

Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 12.02.1993

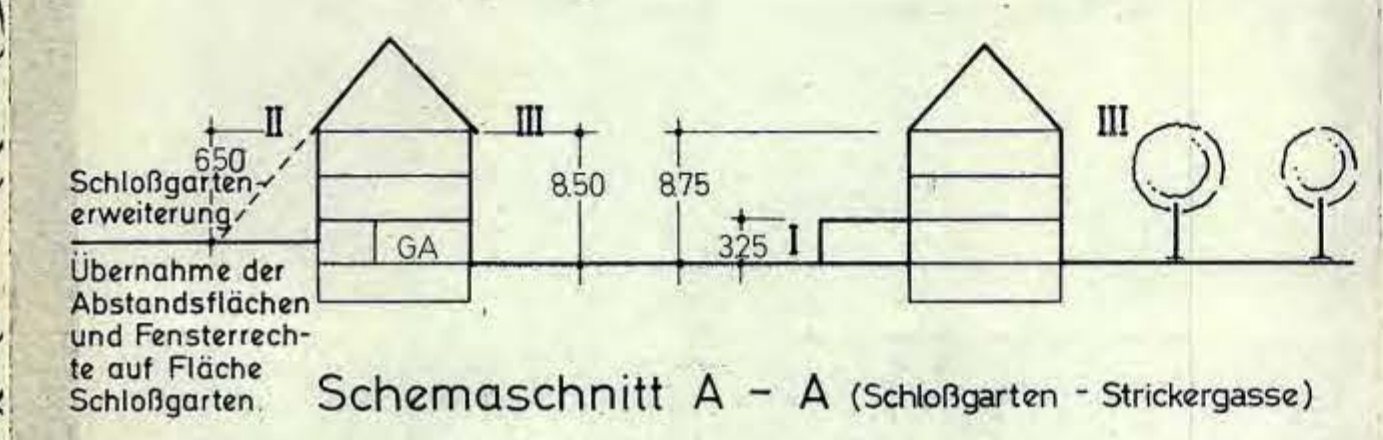
Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBauG

- Art der baulichen Nutzung
- MK Kerngebiet nach § 9 BauNVO Nutzung über Erdgesch. gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO: Wohnungen zulässig
 - WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO (Stadthalle, Behörden, Schule)

Schallschutz
Bei Überschreitung des Planungsrichtpegels sind geeignete und sonstige Schallschutzmaßnahmen nach der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 13.03.1973 (MAB I S. 252) zu berücksichtigen.
Für Wohnungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 517 und 519, die der aus dem Tunnelbereich weiterführenden Verkehrsstraße (Verlängerung Erthalstraße) zugewandt liegen, sind zur Erhaltung erträglicher Innenraumpegel geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster wenigstens der Klasse I nach VDI 2719) erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH 4,50 Maximal zulässige Traufhöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Geländeoberfläche, bezogen auf NN
zB 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
zB 2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)



- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
 - Fußgängerbereiche
 - P Tiefgarage
 - P Öffentliche Parkflächen
 - Ein- und Ausfahrtrampen Tiefgarage
 - Historische Bastionsmauer u. Stützmauern
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Arkaden mit Geh- und Leitungsrechten

Flächen für Versorgungsanlagen
△ Umformstation

- Grünflächen
■ Öffentliche Grünfläche (Schloßgartenerweiterung)
● Zu erhaltende Bäume
● Zu pflanzende Bäume

- Sonstige Festsetzungen
..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- - - - - Freizuhaltende Blickbeziehung Schloß / Marstall
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBauG
Gestaltung der baulichen Anlagen
SD Satteldach: 30° - 52°
— Firstrichtung

- Festsetzungen nach § 10 StBauFG
■ Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen
□ Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
□ Umgrenzung der Gebiete und Gebäude, die dem Denkmalschutz nach dem DMSchG unterliegen (Einzelobjekte und Ensemblesbereiche)
■ Vorgeschaute Bebauung

- Nachrichtliche Übernahme
Für die Unternehmung des Marktplatzes besteht ein Bebauungsplan (Nr. 1/2c), der mit Bescheid der Regierung von Unterfranken Nr. 420-90/a 34/79 genehmigt und am 23. Nov. 1979 rechtsverbindlich wurde.
- Hinweise
■ Bestehende Wohngebäude
■ Bestehende Nebengebäude
■ Mauern
■ Bestehende Grundstücksgränze
2703/10 Flurstücksnummer
19,50 NN Neue Höhenfestlegung, bezogen auf NN
■ Private Flächen

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Plänen:

- Plan 1: Bebauungsplan - Marktplatz - ebene
- Plan 2: Bebauungsplan - Tiefgarage / Tunnelebene
- Plan 3: Grünordnungsplan

Aufgrund des § 7 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) i. d. V. vom 10.06.1976 (BBlg. I S. 2295, ber. S. 2417), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBlg. I S. 949), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Verfassung i. d. F. vom 02.07.1992 (GVBl. S. 420) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 26.10.1982 (GVBl. S. 904) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den neubestehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Aschaffenburg, den ... 25.11.1990 ...

J. B. Leud
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ... 20.12.1990 ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbescheid wurde am ... 07.01.1991 ... ortsüblich bekannt gemacht.
Aschaffenburg, den ... 25.11.1990 ...

J. B. Leud
Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... 03.03.1990 ... hat in der Zeit vom ... 23.03.1990 ... bis ... 20.04.1990 ... stattgefunden.
Aschaffenburg, den ... 25.11.1990 ...

J. B. Leud
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... 10.02.1990 ... wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauG in der Zeit vom ... 28.02.1990 ... bis ... 02.03.1990 ... öffentlich ausgestellt.
Aschaffenburg, den ... 25.11.1990 ...

J. B. Leud
Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Bescheid des Stadtrates vom ... 15.10.1990 ... als Satzung beschlossen.
Aschaffenburg, den ... 25.11.1990 ...

J. B. Leud
Oberbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... 09.04.1990 ... Nr. ... 420-90/a 34/79 ... gemäß § 11 BauG mit ... Aufträgen genehmigt.
Würzburg, den ... 27.02.1990 ...

Mühl
Hofel
Ltd. Baudirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ... 02.05.1990 ... gemäß § 12 BauG ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Rathaus, Zimmer 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 4a sowie des § 15a BauG ist hingewiesen worden.
Aschaffenburg, den ... 05.05.1990 ...

J. B. Leud
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 31. April 1990, Nr. 420-90/a 34/79 mit Aufträgen genehmigt.
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 03. Juli 1990 diese Aufträge erlassen und den Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 10. Dez. 1990 erneut als Satzung beschlossen.
Wichtige Festsetzungen (Aufgaben d. Reg. v. UFr., soweit sie nicht in der allg. Zielentwicklung eingeschlossen wurden):
1. Die Anordnung der Läden im Mi-Cadest gegenüber der Agtha-Kirche ist nur von der Strickergasse her zulässig.
2. Bei der Bebauung des sanierten Rüdingerstraße/Strickergasse/Schloßgartenerweiterung ist ein Einfahrtrampen für jeden Baugang vorzuziehen.
3. Garagen, Nebenbauten gem. § 10 BauG sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Nebenbauten gem. § 10 BauG sind unzulässig.
4. Die Flächenhöhen der vorgesehenen Gebäude im Mi-Gebiet an der Strickergasse sind als Terrassen oder Dächern zu nutzen.

MASSTAB 1 : 500
0 5 10 25 M

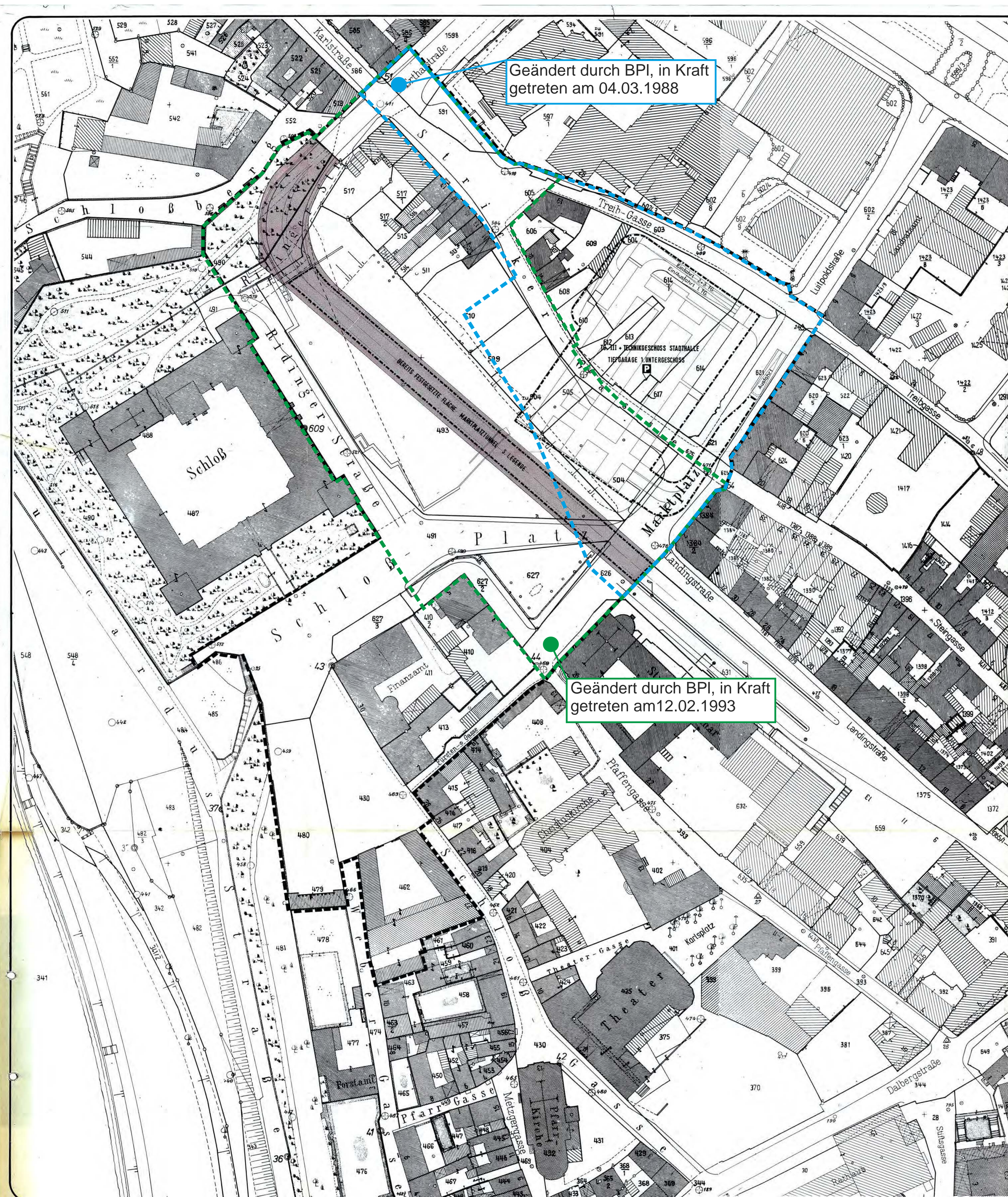
STADT ASCHAFFENBURG

SANIERUNG INNENSTADT
SANIERUNGSABSCHNITT 2 - „SCHLOSSPLATZ“

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN RÜDINGERSTRASSE, ERTHALSTRASSE, STRICKERGASSE, TREIBGASSE, LUITPOLDSTRASSE, MARKTPLATZ, FÜRSTENGASSE UND SCHLOSSPLATZ
PLAN 1

BAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT
P. Müller *Müller*
Kummer, Dipl.-Ing. Holleber, Ing.-grad.

SACHBEARBEITER DATUM GEÄNDERT BEBAUUNGSPLAN-NR.
Müller 14.3.83 10.2.84 1/2a
BUBENZER 05.6.85



Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 04.03.1988

Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 12.02.1993

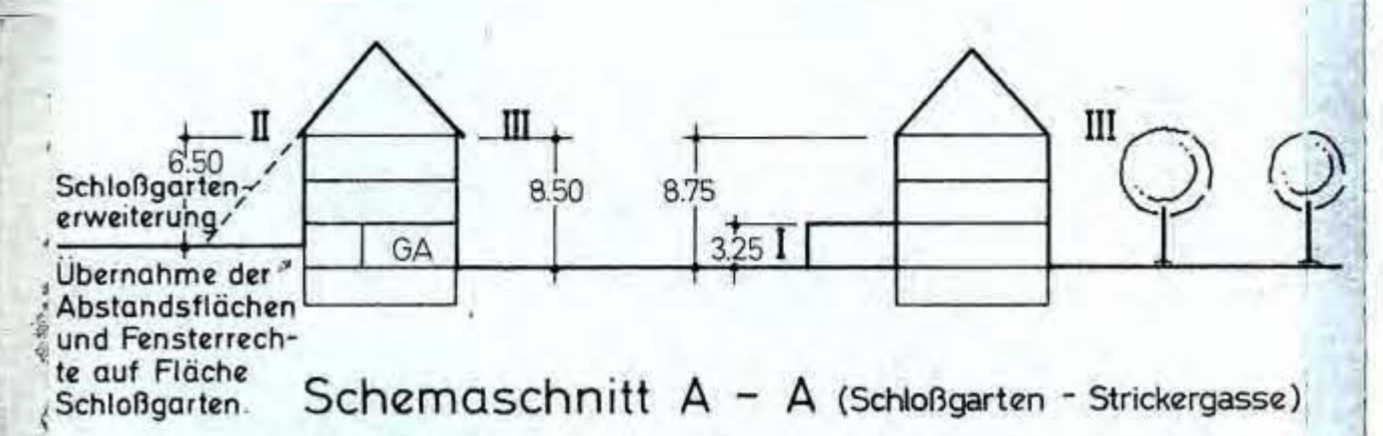
Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBauG

- Art der baulichen Nutzung
- MK** Kerngebiet nach § 7 BauNVO
Nutzung über Erdgesch. gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO: Wohnungen zulässig
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - SO** Sondergebiet nach § 11 BauNVO
(Stadthalle, Behörden, Schule)

Schallschutz
Bei Überschreitung des Planungsrichtpegels sind geeignete und sonstige Schallschutzmaßnahmen nach der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 13.03.1973 (MAB 1 S. 252) zu berücksichtigen.
Für Wohnungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 517 und 519, die der aus dem Tunnelbereich weiterführenden Verkehrsstraße (Verlängerung Erthalstraße) zugewandt liegen, sind zur Erhaltung erträglicher Innenraumpegel geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster wengstens der Klasse I nach VDI 2719) erforderlich.

- Maß der baulichen Nutzung
- Baugrenze
 - TG Tiefgarage
 - III max. drei Tiefgeschosse
 - Technisch für die Stadthalle zusätzlich
 - Fläche für die Marktplatzuntertunnelung (bereits festgesetzt, siehe Legende unten)
 - Baugrenze Stadthalle



- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
 - Fußgängerbereiche
 - Tiefgarage
 - Öffentliche Parkflächen
 - Ein- und Ausfahrtrampen Tiefgarage
 - Historische Bastionsmauer u. Stützmauern
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Arkaden mit Geh- und Leitungsrechten

- Flächen für Versorgungsanlagen
- △ Umformerstation

- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche (Schloßgartenerweiterung)
- Bepflanzung: Siehe Plan Nr. 3 (Grünordnungsplan)!
- ⊕ Zu erhaltende Bäume } Siehe Plan Nr. 3 (Grünordnungsplan)!
 - ⊕ Zu pflanzende Bäume }

- Sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Freihaltende Blickbeziehung Schloß / Marstall
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBauG

Gestaltung der baulichen Anlagen

- SD Satteldach 30°-52°
- Firstrichtung

Festsetzungen nach § 10 StBauFG

- Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen
- ISAN Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
- Umgrenzung der Gebiete und Gebäude, die dem Denkmalschutz nach dem DStG unterliegen (Einzelobjekte und Ensemblebereiche)

Nachrichtliche Übernahme

Für die Unternehmung des Marktplatzes besteht ein Bebauungsplan (Nr. 1/2c), der mit Bescheid der Regierung von Unterfranken Nr. 420-905a/34/79 genehmigt und am 23. Nov. 1979 rechtsverbindlich wurde.

- Hinweise
- ▨ Bestehende Wohngebäude
 - ▨ Bestehende Nebengebäude
 - ▨ Mauern
 - ▨ Bestehende Grundstücksgrenze
 - 2/23 Flurstücksnummer
 - 131,50 NN Neue Höhenfestlegung, bezogen auf NN
 - Private Flächen

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Plänen:

- Plan 1: Bebauungsplan - Marktplatzebene
- Plan 2: Bebauungsplan - Tiefgarage / Tunnellebene
- Plan 3: Grünordnungsplan

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. von 18.08.1976 (BStBl I S. 2796, ber. S. 5617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.1979 (BStBl I S. 249), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Verfassung i. d. F. von 02.07.1992 (GVBl S. 420) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. von 05.10.1990 (GVBl S. 904) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.
Aschaffenburg, den ...26.11.1993...

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ...20.12.1993... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbescheid wurde am ...20.12.1993... erteillich bekanntgemacht.
Aschaffenburg, den ...26.11.1993...

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...20.12.1993... hat in der Zeit vom ...20.12.1993... bis ...20.12.1993... stattgefunden.
Aschaffenburg, den ...26.11.1993...

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...20.12.1993... wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ...20.12.1993... bis ...20.12.1993... öffentlich ausgestellt.
Aschaffenburg, den ...26.11.1993...

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom ...20.12.1993... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom ...20.12.1993... als Sitzung beschlossen.
Aschaffenburg, den ...26.11.1993...

Die Regierung von Unterfranken hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ...20.12.1993... Nr. 420-905a/34/79 gemäß § 11 BBauG mit ...20.12.1993... genehmigt.
Aschaffenburg, den ...26.11.1993...

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 02.03.1998 gemäß § 12 BBauG erteillich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.
Aschaffenburg, den ...26.11.1993...

MASSTAB 1:500
0 5 10 25 M

STADT ASCHAFFENBURG

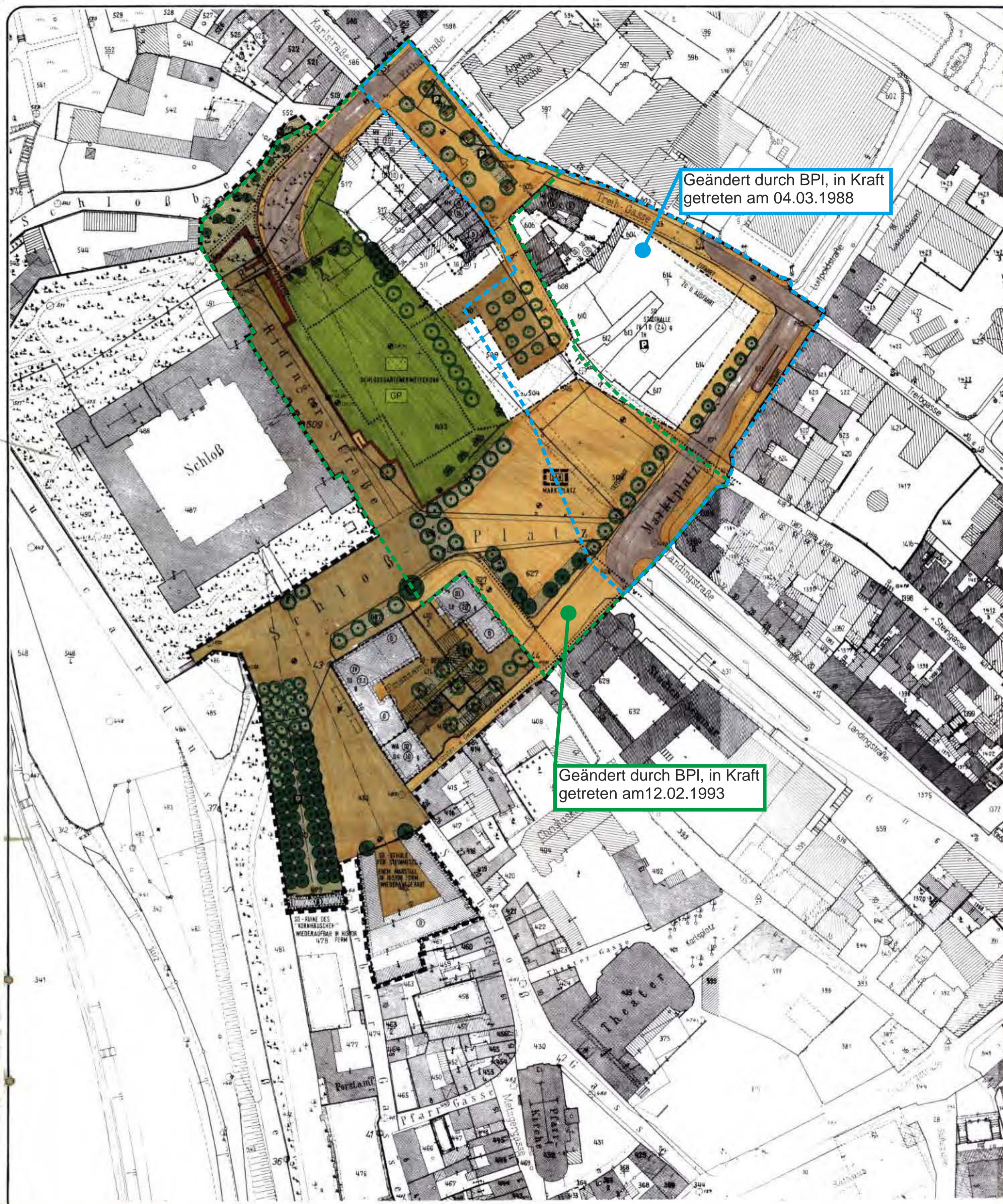
SANIERUNG INNENSTADT
SANIERUNGSABSCHNITT 2 - „SCHLOSSPLATZ“

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN RIDINGERSTRASSE, ERTHALSTRASSE, STRICKERGASSE, TREIBGASSE, LUITPOLDSTRASSE, MARKTPLATZ, FÜRSTENGASSE UND SCHLOSSPLATZ
PLAN 2

BAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT

Kummer *Müller*
Kummer, Dipl.-Ing. Müller, Ing.-grad.

SACHBEARBEITER WILHELM BÜBENZER	DATUM 14.3.83	GEÄNDERT 10.02.84	BEBAUUNGSPLAN-NR. 1/2a
---------------------------------------	------------------	----------------------	---------------------------



Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 04.03.1988

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 12.02.1993

- 1. Zeichnerische Festsetzung der Grünordnung**
- Bestandssicherung** BBOuG § 9 Abs. 1 Nr. 25
Vorhandene Grünanlagen, die zu erhalten bzw. zu erhalten sind (z.B. Pflanzgebot, Pflanzgebot für besondere Grünanlagen, Pflanzgebot für besondere Grünanlagen, Pflanzgebot für besondere Grünanlagen)
- Pflanzgebot** Siehe Pkt. 4.2
- 2. Grünflächen**
- 3. Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Plan 1 (Auszugsweise nachrichtlich übernommen)**
- Verkehrsflächen**
- Sonstige Festsetzungen**
- Hinweise**

- 4. Textliche Festsetzungen der Grünordnung**
- 4.1 BESTANDSSICHERUNG/BESTANDSPFLEGE (zu Pkt. 1.1)
- 4.2 PFLANZGEBOT (zu Pkt. 1.2)
- 4.3 STANDORTSICHERUNG FÜR GRÜNGRÜN (zu Pkt. 2.5)
- 4.4 FÜßGÄNGERVERBINDUNGEN (zu Pkt. 2.3)
- 4.5 SCHLOSSGARTENERWEITERUNG (zu Pkt. 2.1 und 2.2)

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Plänen:
Plan 1: Bebauungsplan - Marktplatebene
Plan 2: Bebauungsplan - Tiefgarage / Tunnelebene
Plan 3: Grünordnungsplan

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (BBodG) vom 19.06.1976 (BGBl. I S. 2756, Ber. S. 3467), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.1992 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Verfassung vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) und des Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) in der Fassung der Bayer. Verfassung vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) genehmigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (BBodG) vom 19.06.1976 (BGBl. I S. 2756, Ber. S. 3467), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.1992 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Verfassung vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) und des Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) genehmigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (BBodG) vom 19.06.1976 (BGBl. I S. 2756, Ber. S. 3467), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.1992 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Verfassung vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) und des Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) genehmigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (BBodG) vom 19.06.1976 (BGBl. I S. 2756, Ber. S. 3467), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.1992 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Verfassung vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) und des Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) genehmigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (BBodG) vom 19.06.1976 (BGBl. I S. 2756, Ber. S. 3467), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.1992 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Verfassung vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) und des Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) genehmigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (BBodG) vom 19.06.1976 (BGBl. I S. 2756, Ber. S. 3467), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.1992 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Verfassung vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) und des Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 12.02.1970 (BGBl. I S. 420) genehmigt worden.

MASSTAB 1:500
 0 5 10 25 M

STADT ASCHAFFENBURG

SANIERUNG INNENSTADT
 SANIERUNGSABSCHNITT 2 - „SCHLOSSPLATZ“
 GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
 BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN RIDINGERSTRASSE, ERTHALSTRASSE, STRICKERGASSE, TREIBGASSE, LUITPOLDSTRASSE, MARKTPLATZ, FÜRSTENGASSE UND SCHLOSSPLATZ
 PLAN NR. 3

PLANVERFASSER:
 Stadtbau und Grünordnungsamt
 Stadt Aschaffenburg, 09/1993
 Telefon 09341/20-0

SACHVERANTWORTLICHER	DATUM	ZEICHNER	BEBAUUNGSPLAN-NR.
	24.5.83	10.2.84	1/2a

STADT ASCHAFFENBURG

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan

SCHLOSSPLATZ ASCHAFFENBURG

AUFGESTELLT : STADTPLANUNGSAMT
DATUM: 10.02.1984 /BU.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet Innenstadt - 2. Abschnitt zwischen Ridingerstraße, Erthalstraße, Strickergasse, Treibgasse, Luitpoldstraße, Marktplatz, Fürstengasse und Schloßplatz (Nr. 1/2 a)

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Plänen:

Plan 1: Bebauungsplan - Marktplatzebene

Plan 2: Bebauungsplan - Tiefgarage/Tunnelebene

Plan 3: Grünordnungsplan

Anlage 1: Zusammenstellung der Beschlüsse des Stadtrates zu den Schloßplatz-Planungen

Anlage 2: Standortuntersuchung Bürgerzentrum Aschaffenburg

1. Planerische Voraussetzung

Die Stadt Aschaffenburg besitzt einen Wirtschaftsplan aus dem Jahre 1958, der mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes im Jahre 1961 als übergeleiteter Flächennutzungsplan nach § 173 BBauG wirksam wurde. Zur Zeit ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Verfahren.

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtrat und die Verwaltung der Stadt Aschaffenburg sind seit Anfang des Jahres 1961 mit dem Thema "Sanierung und Neuordnung des Bereiches um das Schloß Johannisburg" befaßt.

In zahlreichen Beschlüssen (siehe Anlage 1) ist nachzuvollziehen, daß die Stadt Aschaffenburg es als ihre vordringliche Aufgabe ansieht, im Rahmen der Innenstadtsanierung, das Umfeld des Schlosses nach nunmehr fast 40 Jahren nach Beendigung des 2. Weltkrieges neu zu ordnen, zu gestalten und zu bebauen.

Das Schloß Johannisburg, Wahrzeichen der Stadt Aschaffenburg und Bau-
denkmal von hohem Rang, wird seit Kriegsende mit großem finanziellen Aufwand wieder aufgebaut. Es wurde Anfangs des 17. Jahrhunderts vom Baumeister Georg Ridinger mit großem Geschick auf das östliche Steilufer des Mains gesetzt. Trotz des Umbaues Ende des 18. Jahrhunderts auf der Stadtseite, blieb die Anbindung an die angrenzende Innenstadt bis in unsere Zeit ungelöst.

Prof. Max Guther brachte 1967 in einem Gutachten für die Innenstadt Vorschläge für die Gestaltung des Schloßbereiches.

Darüberhinaus entschloß sich 1975 der Stadtrat, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für diesen Bereich auszuschreiben.

Das Stadtplanungsamt erarbeitete daraus div. Vorschläge, die mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange besprochen wurden. Eine grundsätzliche Einigung konnte erzielt werden.

Zur Behebung der städtebaulichen Mißstände im 2. Abschnitt der Sanierung Innenstadt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Städtebauliche Neugestaltung und Neubebauung im Schloßbereich
2. Neuordnung der Verkehrsflächen zur Schaffung verkehrsfreier Bereiche
3. Verbesserung der Infrastruktur durch Errichtung einer Stadthalle (Bürgerzentrum)
4. Erweiterung des Schloßgartens
5. Ausbau des Marktplatzes
6. Behebung städtebaulicher und baulicher Mißstände der im Sanierungsgebiet vorhandenen Gebäude.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 25.02.1981 genehmigt.

Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Die gesamte Fläche des Sanierungsgebietes Innenstadt - 2. Abschnitt - (deckungsgleich mit dem Bebauungsplan) beträgt ca. 4,32 ha.

Das Gebiet liegt im Herzen der Stadt in unmittelbarer Nähe des Schlosses. Sämtliche Einrichtungen des öffentlichen Lebens, der Kirche und der der Versorgung dienenden Einrichtungen sind vorhanden und fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet liegt östlich des Mainknies auf einem ca. 20 m höher liegenden Plateau, welches wiederum ein leichtes Gefälle nach Norden und Osten aufweist. Vorhandene und umgebende Bebauung charakterisieren das Quartier als einen innerstädtischen Kernbereich.

4. Städtebauliche Orientierungswerte

4.1 Neuplanung, bauliche Nutzung, Grundwerte

Der Bebauungsplan ist aus dem Neuordnungskonzept für den 2. Abschnitt

der Innenstadtsanierung, welches mit den beteiligten Grundstückseigentümern und den Trägern öffentlicher Belange erörtert wurde, entwickelt.

4.2 Stadträumliches Konzept

Das Vorfeld im Nordosten des Schlosses soll, zum Schloß hin leicht ansteigend, als Schloßgartenerweiterung neu gestaltet werden. Die alte, teilweise freigelegte Bastionsmauer wird in einer Höhe von ca. 3,0 m ganz ausgegraben und in ihrer historischen Lage wieder aufgebaut, bzw. restauriert. Sie wird in der angegebenen Höhe vor der Nordostfassade des Schlosses stehen. Die ehemals vorhandene Zufahrtsmöglichkeit zum Nord-Ost und Nord-West-Teil des Schloßbereiches wurde durch die Zurücknahme des Tunnelnordportales optisch erhalten.

Im Anschluß an die Schloßgartenerweiterung sieht der Bebauungsplan eine differenzierte 2 - 3-geschossige Wohnbebauung vor.

Das geplante Bürgerzentrum (Stadthalle) soll auf dem ehemaligen Hopfengartengelände zwischen Treibgasse und Strickerergasse entstehen. Damit ist der Empfehlung des Preisgerichtes entsprochen, eine direkte Gegenüberstellung von Schloß und Stadthalle zu vermeiden.

Der Marktplatz ist zwischen den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Schloßplatz Nr. 3 und 5 und dem zukünftigen Bürgerzentrum angeordnet. Jesuitenkirche und die Anwesen Marktplatz 2 und 4 bilden die südöstliche Platzwand. Auf der Nordwestseite begrenzt eine Stützmauer den Platz zur ca. 2,0 m tiefer liegenden Schloßgartenerweiterung.

Schloßplatz und Marktplatz soll durch eine Baumreihe optisch getrennt werden.

Der Bereich westlich des Finanzamtes soll in seinem vorhandenen Bestand im wesentlichen nur erneuert werden.

Der Platz vor der Agathakirche wird, wie früher einmal vorhanden, mit Bäumen bepflanzt.

Der entstehende Platz an der Strickergasse soll durch eine hainartige Bepflanzung gestaltet werden.

4.3 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das stadträumliche Konzept und das Bebauungs- und Nutzungskonzept sind im Falle des 2. Sanierungsabschnittes eng miteinander verknüpft.

Auf dem Marktplatz, zwischen der dort geplanten Stadthalle (Bürgerzentrum) und dem Finanzamt, findet 2 x wöchentlich ein Markt statt, der in der Bevölkerung einen starken Zuspruch findet. Der Marktplatz soll jedoch künftig auch als Vorfeld zur Stadthalle dienen. Die Gestaltung des Platzes soll in Verbindung mit dem auszuschreibenden Wettbewerb für das Bürgerzentrum gelöst werden.

Die Errichtung der Stadthalle (siehe Anlage 2) mit einem den Bedürfnissen entsprechenden festlichen Saal ist eine dringende Notwendigkeit für die Stadt Aschaffenburg als Zentrum der Region Bayer. Untermain.

Die Erweiterung des Schloßgartens bringt eine wesentliche Verbesserung des Umfeldes und steigert die Wirkung des Schlosses. Die öffentliche Grünfläche wird in Absprache mit der Gartenabteilung der Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen gestaltet.

Schloßplatz und der Bereich vor dem Marstallgebäude, welches in letzter Zeit renoviert wurde, sollen neu geordnet und fußläufig ausgebaut werden.

Das Kornhäuschen wird z. Z. wiederaufgebaut. Ebenso sollen fehlende Bäume in der vierreihigen Kastanienallee nachgepflanzt werden. Die Allee selbst soll etwas verlängert werden.

Die Neubebauung an der Nordostseite der Schloßgartenerweiterung ist in Verbindung mit der bestehenden Bebauung an der Strickergasse zu sehen. Nach der Entkernung dieses Quartiers erfolgt die Erschließung vom Blockinneren her. Die Bebauung selbst soll kleingliedrig und angepaßt werden.

Der Platz vor der Agathakirche, heute hauptsächlich Parkplatz, soll wieder mit einer Anzahl von Bäumen bepflanzt werden. Er ergänzt in sinnvoller Weise die dem Fußgänger vorbehaltenen Raumfolgen im Umfeld des Schlosses Johannisburg.

Der hainartige, neu zu schaffende Platz an der Strickergasse soll den Marktbenutzern noch zur Verfügung stehen. Basare, Trödelmärkte, Handwerker-geschäfte, Geschäfte und Restaurationsbetriebe sollen diesem geschützten Bereich Leben vermitteln.

4.4 Verkehrskonzept

Die Stadt Aschaffenburg hat als Zentrum der Region Bayer. Untermain und mögliches Oberzentrum wichtige Zentralitätsfunktionen wahrzunehmen. Zur Erschließung der Innenstadt mit ihren Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten und zur Erreichung der ca. 40.000 Arbeitsplätze im Stadtgebiet ist ein funktionierendes Straßennetz unbedingt erforderlich.

Der fortgeschriebene Generalverkehrsplan sieht eine äußere Ringstraße vor, die alle auf das Stadtzentrum zielenden Radialstraßen aufnimmt und die einzelnen Stadtteile miteinander verbindet. Ein innerstädtisches Hauptverkehrsstraßennetz hat die Aufgabe, den Verkehr zu bündeln und verkehrsfreie oder verkehrsberuhigte Zonen zu ermöglichen. Die Landingsstraße mit den Verlängerungen nach Norden und Süden ist ein wichtiger Teil dieses Hauptverkehrsstraßennetzes.

Das Neuordnungskonzept für den 2. Abschnitt der Innenstadtsanierung sieht vor, den bereits ausgebauten Straßenzug Wermbachstraße-Landingsstraße nach Norden zu verlängern und mit der Erthalstraße zu verbinden. Für den Bau des Tunnels unter dem künftigen Marktplatz und der Schloßgartenerweiterung besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der mit RS Nr. 420 - 925 a 34/79 vom 23.10.1979 von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde.

Änderungen im Bereich der Tunnelebene

Der ursprüngliche Flächenbedarf aus dem Querschnitt des zu bauenden Tunnels setzte sich zusammen aus 2 Fahrbahnen einer Standspur und Schrammborden plus der Tunnelwandstärke mit einer Gesamtbreite im Regelprofil von 12,60 m.

Nach einer Überprüfung der aufzunehmenden Verkehrsmenge und unter Abwägung verkehrssicherheitstechnischer Aspekte sowie einer erstrebten Kostenminderung wurde das Tunnelprofil reduziert auf 2 Fahrspuren mit jeweils einem 1,0 m breiten Schrammbord, sodaß die Tunnelbreite neu auf 11,10 m festgesetzt wurde. Der Tektur zum RE-Entwurf wurde zugestimmt.

Mit Beginn der Bauarbeiten, im Zuge des Bauaushubes, wurden erhaltenswerte Teile der alten Bastionsmauer freigelegt. Einvernehmlich mit der Verwaltung der Bayer. Schlösser, Gärten und Seen, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Regierung von Unterfranken wurde eine Zurücknahme des nördlichen Tunnelportals um ca. 12,50 m beschlossen. Damit wird eine bessere Wegebeziehung Schloß-Schloßgarten und Schloßgartenerweiterung und die Erhaltung einer historischen Situation möglich.

In Plan 2 des Bebauungsplanentwurfes ist die nunmehr in Ausführung befindliche Planung dargestellt.

Mit der erstrebten Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der bestehende, nichtqualifizierte Bebauungsplan "Tunnelebene" ersetzt.

Die Luitpoldstraße ist mit der Landingstraße durch Parallelrampen verbunden und mit der Weißenburgerstraße - Friedrichstraße verknotet. Sie wird durch den Bau des Tunnels wesentlich entlastet und ist künftig für die Andienung des Marktplatzes, der Stadthalle mit Tiefgarage, des Parkhauses Luitpoldstraße und des Bereiches zwischen Luitpoldstraße und Herstattstraße bestimmt.

Schloßgasse und Pfaffengasse werden, bzw. sind bereits als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut und sollen/sind abgebunden (werden).

Für den ruhenden Verkehr sieht das Neuordnungskonzept eine 2-geschossige Tiefgarage unter der Stadthalle mit ca. 320 Stellplätzen vor. Darüberhinaus werden eine Anzahl von Parkmöglichkeiten auf dem Schloßplatz und im Bereich vor der Agathakirche geschaffen. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe das Luitpoldstraßen-Parkhaus mit ca. 400 Parkständen.

Die Maßnahmen für den fließenden Verkehr (Tunnel) und den ruhenden Verkehr (Tiefgarage) haben den Zweck, möglichst große verkehrsfreie Bereiche für den Fußgänger zu schaffen. Mit dem Ausbau von Schloß- und Marktplatz, der Schloßgartenerweiterung, des Platzes an der Strickergasse und des Platzes an der Agathakirche dürfte dies in fast idealer Weise erreicht sein.

5. Bauliche Nutzung

a) Kerngebiet (MK) im Bereich der Strickergasse

GRZ: 1,0; GFZ: 1,6 - 2,0

Zahl der Vollgeschosse II - III, geschlossene Bauweise
Satteldach

b) Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Schloßgartenerweiterung und Schloßgasse

GRZ: 0,4; GFZ: 1,0 - 1,1

Zahl der Vollgeschosse II - III, geschlossene Bauweise
Satteldach

c) Sondergebiet (SO) Behörden und Stadthalle

GRZ: 1,0; GFZ 2,0 - 2,4, geschlossene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse II - IV, Satteldach und Sonderform
(Stadthalle)

Größe des Bebauungsplangebietes	4,32 ha
verkehrsberuhigte Flächen	ca. 1,81 ha
Schloßgartenerweiterung	ca. 0,48 ha
Fläche Stadthalle	ca. 0,46 ha
Sonstige Flächen	ca. 1,57 ha

Alle Einwohner und Eigentümer die im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet ein Anwesen oder Grundstück besitzen oder nutzen, wurden von Vertretern der Stadt Aschaffenburg in ihren Wohnungen aufgesucht und zusammen mit den Familienangehörigen über die Neuplanung unterrichtet. Vor allem darüber, ob ein Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen vorgesehen ist.

Folgende Anwesen sind vom Abbruch betroffen:

Ridingerstraße 1	4 Garagen
Strickerergasse 19	Rückgebäude
Strickerergasse 17	Rückgebäude
Strickerergasse 15	Rückgebäude
Strickerergasse 11	Rückgebäude
Strickerergasse 16a	Rückgebäude
Treibgasse 15	Hauptgebäude
Fürstengasse 7	Anbau und Garagen
Schloßplatz 5	Garagen u. Nebengebäude
Schloßgasse 30	Anbau

(Die Arbeiten sind teilweise bereits ausgeführt!)

6. Bodenordnung

Ein Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke muß durch Umlegung oder Grenzregelung baureif gemacht werden.

7. Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist durch Anschluß an das vorhandene Straßennetz erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke voll garantiert. Die Entsorgung ist durch das vorhandene Kanalnetz und den Anschluß an die städtische Hauptkläranlage gesichert. Durch die Schaffung von Omnibushaltepunkten im Planbereich ist der Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

8. Umweltschutz

Durch den Bau des Tunnels und der damit möglichen Verlagerung und Verteilung des Verkehrs kann im gesamten Planquartier eine erhebliche Verbesserung der Umweltschutzsituation erreicht werden. Lediglich im Bereich des Tunnelaustritts Ridingerstraße 1 werden keine Schallpegelminderungen erreicht.

Die dort entstehende Neubebauung soll durch entsprechende Grundrißgestaltung und durch geeignete Außenbauteile (z. B.: Fenster und Fenstertüren gemäß VDI-Richtlinien 2719) vor zu erwartenden Immissionen geschützt werden.

Für den Bereich in der Erthalstraße sind lt. der fortgeschriebenen "Schalltechnischen Untersuchung" v. Nov. 1980 vor Ort folgende Mittelungspegel errechnet, bzw. gemessen:

z. B. Tag:	Ridingerstraße 1 im EG	=	72,5 dB (A)
	" im 2. OG	=	70,2 dB (A)
Nacht:	" im EG	=	61,6 dB (A)
	" im 2. OG	=	59,3 dB (A)

Dabei fand ein Vergleich zwischen gerechneten und gemessenen Werten statt. Die Meßergebnisse stimmten gut mit den Rechenergebnissen überein.

Durch das Tunnelbauwerk und den Ausbau der Erthalstraße bis zur Friedrichstraße, Weißenburger Straße werden folgende Geräuschsituationen erwartet:

z. B. Tag:	Ridingerstraße 1	72 - 71 dB (A)
Nacht:	"	63 - 62 dB (A)
oder Tag:	Schloßbergstraße 4 (bei freier Schallausbreitung)	63 - 64 dB (A)
Nacht:	" (bei freier Schallausbreitung)	54 - 55 dB (A)

Die Geräuschsituation für das Anwesen Schloßbergstraße 4 wird durch die zu bauende Flügelmauer wesentlich abgemindert werden können. Diese Abminderung wurde mit 9,7 dB (A) errechnet. Damit werden Mittelungspegel von 55,9 dB (A) am Tag und 46,9 dB (A) in der Nacht erreicht.

Diese Flügelmauer soll durch entsprechende Gestaltung und Materialwahl (gebrochene Sandsteinverkleidung, intensive Bepflanzung) nur diffuse Reflexionen zulassen, d. h. es wird erwartet, daß keine Pegelerhöhung für den Bereich Ridingerstraße 1 und der geplanten Bebauung im Vergleich zu den prognostisierten Werten eintritt.

9. Verwirklichung der Planung

Die Abwicklung der Sanierungsmaßnahme erfolgt nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes.

Die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen erfolgt gemäß § 23 StBauFG. Dies gilt insbesondere für Entschädigungen für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile. Vorschläge zum Härteausgleich gemäß § 85 StBauFG können erst entwickelt werden, wenn die Höhe der Entschädigung nach § 96 BBauG feststeht.

Eigentumsbeschränkungen, die durch vorübergehende Maßnahmen zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstehen, werden bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht als wertmindernde Umstände berücksichtigt.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt, erweitert oder verbessert, so sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen nicht anzuwenden.

Beitragspflichten, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Für die Herstellung der Be- und Entwässerungsanlagen, Gas und Strom können Beiträge erhoben werden.

Ausgleichsbeträge

Die sanierungsbedingten Werterhöhungen der Grundstücke werden gemäß § 41 StBauFG zur Deckung für die Kosten der Sanierung herangezogen.

Die Werterhöhung ist durch Gegenüberstellung des alten und des neuen Wertes des Grundstückes jeweils ohne Bebauung zu berechnen. Diese Werte werden durch den Gutachterausschuß ermittelt.

Schuldner des Ausgleichsbetrages ist der Grundstückseigentümer bei Abschluß der Sanierung.

S o z i a l p l a n :

Während der Durchführung der Sanierung erörtert die Stadt Aschaffenburg mit den Sanierungsbetroffenen ständig die auftretenden Probleme bezüglich der Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, der sozialen Verflechtungen und Wohnbedürfnisse, Abhängigkeiten und örtlichen Bindungen. Die Stadt Aschaffenburg ist bemüht, Nachteile für die Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern. Sie hilft bei Wohnungswechsel, Umzug von Betrieben und ähnlichem.

10. Grünordnung

10.1 Vorbemerkung/Rechtsgrundlage

Grünordnung ist die fachbezogene Planungsdisziplin des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wonach Maßnahmen innerhalb der Bauleitplanung festgesetzt werden, die außer- und innerörtliche Freibezüge und Freiraumfunktionen gewährleisten.

Rechtsgrundlage der Grünordnung bildet das Bundesbaugesetz (BBauG § 9 (1) 15, 20, 24 und 25) sowie das Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG Art. 3). Danach sind innerhalb der gemeindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der Landschaft vorzusehen.

10.2 Übergeordnete Bauleitplanung/Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet von Aschaffenburg wurde ein Landschaftsplan als Plangutachten erstellt.

Nach diesem Landschaftsplan sind die Sanierungsbereiche und die entscheidenden Grünflächen dargestellt einschl. der Schloßgartenerweiterung. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan präzisiert hierbei die Maßnahmen der Freiraumgestaltung in verbindlicher Form.

10.3 Bestand und Planung

10.3.1 Schloßgartenerweiterung

Derzeit werden durch das Landbauamt im Einvernehmen mit der Stadt Aschaffenburg und der Schlösser-, Gärten und Seenverwaltung in München und der Denkmalspflege die historischen Stützmauern entlang der Ridingerstraße wieder aufgebaut.

Für das Gebiet der Schloßgartenerweiterung zwischen dieser Stützmauer und der vorgesehenen Bebauung im Nordosten werden durch die Landschaftsarchitekten Dietz, Elfershausen-Engenthal, Einzelplanungen durchgeführt. Für die Untertunnelung des Marktplatzes besteht ein Bebauungsplan Nr. 1/2c, der mit Bescheid der Regierung von Unterfranken genehmigt und am 23. November 1979 rechtsverbindlich wurde.

Die Planungen der Schloßgartenerweiterung berücksichtigen im Bereich des Tunnels die erforderlichen Erdauffüllungen, die Behandlung von Vegetationsstandorten bis hin zu pflegetechnischen Belangen, sowie die fußläufigen Erschließungen zwischen dem Marktplatz, den Parks am Schloßberg und der Strickergerasse.

Die wesentlichen Merkmale dieser im Bau befindlichen Planung sind in den Bebauungsplan übernommen.

Die Schloßgartenerweiterung stellt ein wichtiges Grünareal innerhalb der Grünflächenketten von Aschaffenburg dar.

In seiner Lage zu Schloß, Marktplatz und geplanter Stadthalle nimmt diese Grünfläche nicht nur stadtökologisch oder als Grünverbindung eine wichtige Funktion ein. Die neu entstehende Situation als festlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum im Freien für eine bereite Bevölkerung

hätte hier zu anderen Überlegungen führen können. Aus denkmalpflegerischen und anderen hier nicht zu begründenden Einwendungen wurde diese Untersuchungen nicht weiter verfolgt.

Die Baumbestände am nörlichen Tunnelmund in Anlehnung an den Schloßberg sind bei allen Maßnahmen zu schützen bzw. zu ergänzen.

10.3.2 Schloßplatz und Marktplatzbereich

Die wenigen bestehenden Bäume, insbesondere die Linden am Marktplatz, die beiden Kastanien an der Südseite des Schlosses und die große Sophora (Schnurbaum) am Finanzamt, sind in ihren Standorten sorgfältig zu schützen bzw. sind bei weiteren Maßnahmen die Standorte gegenüber dem heutigen Zustand insbesondere im Kronenbereich zu verbessern.

Hierorts wird vorgeschlagen, die gesamten Baumstandortbereiche mit trocken verlegten, atmenden Pflasterflächen zu unterbauen, wobei Bodenverbesserungen im gesamten Standortumgriff für ein gutes Gedeihen und Weiterwachsen der Bäume nach fachlichen Gesichtspunkten durchzubilden sind.

10.3.3 Schloßplatz zur Steinmetzschule

Die doppelzeiligen Kastanienalleen zur Mainbastion sind in ihrer Alterung nicht einheitlich.

Durch den Parkverkehr haben die Bäume schon erheblich gelitten, insbesondere durch Verdichtungen im Wurzelraum.

Die Alleeblocke sind aufzuweiten und zu ergänzen, die Baumbestandorte durch Beibehaltung der wassergebundenen Splittdecke zu sichern und bei Sanierungsmaßnahmen dringend zu verbessern.

10.3.4 Höfe

Die Höfe und Parkstände entlang der Strickergerasse und im Finanzamt sind entsprechend ihrer Funktion und auch ihrer atmosphärischen Bedeutung besonders sorgfältig im Grünbereich zu gestalten. Dabei sollte soweit als möglich in der Fläche dem Großgrün bis zur Begründung von Wandflächen der Vorrang gegenüber den reinen Verkehrshöfen gegeben werden. Entsprechend koordinierten Fachplanungen werden empfohlen.

10.4 Eingrünungsmaßnahmen/Pflanzgebote

Die in Planzeichen und Text dargestellten Pflanzgebote sind verbindliche Anpflanzungen nach Standort und Massierung sowie der Qualitätsmerkmale.

Die Prämissen der Standortsicherung für Großbäume, insbesondere durch atmende Beläge, wird gesondert angesprochen.

Dies spielt sowohl für die Erhaltung des Bestandes als für Neupflanzungen zum Weiterwachsen und optimalen Altern eine besondere Rolle.

Bei Neupflanzungen sind nach fachlichen Maßstäben und Erfahrungen ausreichend Vorkehrungen zu treffen.

In den Planzeichen wurden Baumstandorte mit und ohne Standortbindung differenziert, da für Einzelplanungen in verschiedenen Bereichen eine gewisse Beweglichkeit bei den Durchführungsplanungen verbleiben muß. An anderer Stelle sollen jedoch die Prämissen der Baumzeilen und Blöcke durch etwaige Standortbindung bereits im Grünordnungsplan fixiert werden.

10.5 Überschlägige Kostenschätzung (Pflanzungen)

a) Schloßgartenerweiterung - Landschaftsbaumaßnahmen (ohne Belagsarbeiten)		DM 160.000,--
b) Sicherung und Verbesserung von Baumstandorten ca. 60 Bäume à 400,--		DM 24.000,--
c) Großbaumpflanzung öffentliche Bereiche ca. 100 Stck. à 800,--		DM 80.000,--
d) Sonstige Eingrünungsmaßnahmen pauschal	ca.	DM 20.000,--
	Summe	<u>DM 284.000,--</u> =====

Elfershausen-Engenthal
den 19.05.1983
gez. Dietz
Heinrich und Irmgard Dietz
Freie Landschaftsarchitekten BDLA

11. Kostenübersicht

1.	Vorbereitende Untersuchungen im Sanierungsgebiet	30.000,-- DM
2.	Weitere Vorbereitungen: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen an der Sanierung	21.000,-- DM
3.	Städtebauliche Gutachterverfahren und Wettbewerbe	225.000,-- DM
4.	Grunderwerb durch die Gemeinde/Wert der von der Gemeinde eingebrachten Grundstücke, usw.	
4.1	Wert des Grund und Bodens	1.500.000,-- DM
4.2	Gebäudewert	2.700.000,-- DM
4.3	Erwerbskosten	105.000,-- DM
5.	Ordnungsmaßnahmen	
5.1	Umzug von Bewohnern	60.000,-- DM
5.2	Verlagerung von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen	15.000,-- DM
5.3	Beseitigung baulicher Anlagen	150.000,-- DM
5.4	Erschließungskosten	750.000,-- DM
6.	Baumaßnahmen	
6.1	Modernisierung von Gebäuden nach § 43 Abs. 1 StBauFG	180.000,-- DM
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen und Folgekosten (Stadthalle, Marktplatz, Schloßgartenerweiterung)	12.000.000,-- DM
	Summe der Kosten:	<u>17.736.000,-- DM</u> =====

Aufgestellt:
Stadt Aschaffenburg
Stadtplanungsamt, den 12.12.1983



Bubenzer

Schloßplatz - Tunnel

Zusammenstellung der Beschlüsse des Stadtrates über die Schloßplatz-
Planungen in zeitlicher Reihenfolge

Beschluß vom:

Beschlußtext (Kurzform):

06.03.1961

Beschluß für die Vergabe der Ausarbeitung einer Bauleitplanung für die Stadt Aschaffenburg an Prof. Max Guther, Darmstadt.

26.02.1962

Beschluß des Stadtrates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG und Erklärung des Gebietes um das Schloß als Sanierungsgebiet.

14.06.1962

Beschluß der Satzung zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 ff BBauG. Gleichzeitig wurde in dieser Stadtratssitzung die Satzung einer Veränderungssperre für das Gebiet zwischen Treibgasse, Luitpoldstraße, Landingstraße, Pfaffengasse, Ridingerstraße und Strickergasse erlassen. Nach 4 Jahren Laufzeit trat die Satzung im Jahre 1966 außer Kraft.

17.02.1966

Der Stadtrat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 24.01.1966 für die Neugestaltung des Schloßplatzes mit Umgriff zwischen Hanauer Straße und dem nordwestlichen Bereich der Landingstraße zu. Das Baureferat wurde beauftragt, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen und das Festsetzungsverfahren durchzuführen.

09.11.1967

Der Stadtrat nimmt den Zwischenbericht über die Untersuchung des ruhenden Verkehrs zur Kenntnis. Die Planung Schloßplatz soll weiter betrieben werden.

02.09.1968

Beschluß des Stadtrates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG für die Neugestaltung des Schloßplatzes mit Umgriff zwischen Hanauer Straße und dem nordwestlichen Bereich der Landingstraße.

07.08.1970

Der Stadtrat stimmt dem Planvorschlag des Stadtplanungsamtes vom 01.07.1970 für die Schloßplatzgestaltung mit Busbahnhof zu.

11.10.1971

Beschluß des Stadtrates, daß für das Gebiet der Innenstadt zwischen Weißenburger Straße, entlang geschlossenem Schöntal bis Anschluß Würzburger Straße, Alexandrastraße, Wernbachstraße, Brennofengasse, Am Heißen Stein, Löherstraße, Wernbachstraße, Dalbergstraße, Pfaffengasse, Schloßplatz, Ridingerstraße, Erthalstraße bis Weißenburger Straße, die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 5 StBauFG erfolgen soll. Das Stadtplanungsamt wurde beauftragt, vor Beschlußfassung gemäß § 5 StBauFG, die vorbereitenden Untersuchungen und Stellungnahmen gemäß § 4 StBauFG durchzuführen.

07.05.1973

Beschluß des Stadtrates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG für das Gebiet zwischen Erthalstraße, Friedrichstraße, Luitpoldstraße, Marktplatz, Schloßplatz und Ridingerstraße.

21.05.1973

Beschluß des Stadtrates für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach dem BBauG entsprechend dem qualifizierten Aufstellungsbeschuß des Stadtrates vom 07.05.1973 und das Gebiet in 2 Planbereiche und zwar

- a) Gebiet zwischen Schloßberg, Strickergasse, Marktplatz, Schloßplatz und Ridinger Straße
- b) Gebiet zwischen Erthalstraße, Friedrichstraße, Luitpoldstraße und Strickergasse

aufzuteilen.

21.05.1973

Der Stadtrat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 02.05.1973 für das Gebiet zwischen Schloßberg, Strickergasse, Marktplatz, Schloßplatz und Ridingerstraße zu. Das Baureferat wird beauftragt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 2 Abs. 6 BBauG durchzuführen.

22.10.1973

Der Stadtrat erläßt die Satzung über den Bebauungsplan vom 02.05.1973 für das Gebiet zwischen Schloßberg, Strickergasse, Marktplatz, Schloßplatz und Ridingerstraße.

07.10.1974

Der Stadtrat erläßt die Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet zwischen Treibgasse, Luitpoldstraße und Strickergasse gem. § 16 BBauG

21.10.1974

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung unverzüglich die vorbereitenden Untersuchungen über das Gebiet zwischen Strickergasse, Treibgasse und Luitpoldstraße abzuschließen und die Einbeziehung dieses Gebietes in die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet zu beantragen.

22.10.1974

Der Stadtrat nimmt vom Stand der Arbeiten zum Wettbewerb Schloßplatz Kenntnis.

17.12.1974

Ideenwettbewerb Schloßplatz;
Festlegung

05.06.1975

Der Bericht des Stadtplanungsamtes über den Sachstand der Einleitung der förmlichen Festlegung für das Gebiet zwischen Strickergasse, Treibgasse und Luitpoldstraße wird zustimmend zur Kenntnis genommen.



08.12.1975

Die Stadt Aschaffenburg erläßt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes zwischen Treibgasse und Luitpoldstraße und Strickergerasse.

09.12.1975

Der Bericht zum Ideenwettbewerb für die Gestaltung des Schloßplatzes und der umgebenden Bebauung wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.

20.12.1976

Der Stadtrat nimmt den Bericht des Stadtplanungsamtes über die Gestaltung des Schloßbereiches zur Kenntnis. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt

- a) die Planung im Sinne des Vorschlages A weiterzubearbeiten;
- b) anstelle der vorgesehenen zentralen Umsteigestelle unter dem Schloßplatz den Ausbau von Bushaltestellen an der Luitpoldstraße und an der Werbachstraße zu planen;
- c) mit der Bundesbahn wegen der Errichtung eines Busbahnhofes für die Regionallinien auf dem Gelände der Bundesbahn an der Ludwigstraße Verbindung aufzunehmen.

20.12.1976

Beschluß des Stadtrates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG für das Gebiet zwischen Ridingerstraße, Erthalstraße, Treibgasse, Luitpoldstraße, Marktplatz, Fürstengasse und Schloßplatz.



21.03.1977

Erweiterung des Untersuchungsgebietes der Sanierung Innenstadt 2. Abschnitt um eine Fläche von ca. 1,50 ha.

21.06.1977

Der Stadtrat nimmt den Bericht des Stadtplanungsamtes über den Stand der Planung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Schloßbereich zur Kenntnis.

29.08.1977

Der Stadtrat stimmt dem RE-Entwurf vom 22.08.1977 für die Innenstadt Hauptverkehrsstraße - Abschnitt Marktplatz - Erthalstraße/Friedrichstraße, ausgearbeitet vom Planungsbüro Obermeyer München zu.

17.10.1978

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Untertunnelung des Marktplatzes; auf Antrag der CSU Stadtratsfraktion wird das Stadtplanungsamt beauftragt, die unterirdische Anbindung von Tiefgaragen auf beiden Seiten des Tunnels zu untersuchen.

23.10.1978

Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Tunnel

05.12.1978

Zustimmung zu Variante B der Planungsstudie zur Errichtung von Tiefgaragen im Bereich des Schloßplatzes.

15.02.1979

Der Bericht über das Ergebnis der Besprechungen mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange wegen der Errichtung von Tiefgaragen im Bereich des Schloßplatzes/Marktplatzes wird zur

- Kenntnis genommen;
der Beschluß des Stadtrates vom
05.12.1978 wird aufgehoben; mit der
Ausweisung einer Tiefgarage zwischen
dem geplanten Tunnel und der Treib-
gasse mit 600 - 800 Stellplätzen
besteht Einverständnis.
- 14.05.1979 Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß
zum B-Plan-Tunnel.
- 16.07.1979 Beschlussfassung über die Bedenken
und Anregungen zum B-Plan-Tunnel;
Satzungsbeschluß
- 23.10.1979 Genehmigungsbescheid der Regierung
von Unterfranken über den Bebauungs-
plan "Tunnel"
- 23.11.1979 Bekanntmachung gem. § 12 BBauG des
Bebauungsplanes "Tunnel" und damit
Rechtswirksamkeit.
- 23.06.1980 Auftrag zur Ausführung der Arbeiten
für den Neubau des Straßentunnels
im Bereich des Marktplatzes.
- 07.07.1980 Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf
für das Gebiet Schloßplatz; Anordnung
der öffentlichen Darlegung und An-
hörung nach § 2 a Abs. 2 BBauG.
- 09.04.1981 Durchführung der vorgezogenen Bürger-
beteiligung zum Bebauungsplan "Schloß-
platz".

20.07.1981

Der Bericht über die öffentliche Darlegung und Anhörung wird zur Kenntnis genommen.

Dem Bebauungsplanentwurf wird weiterhin zugestimmt, die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Festsetzungsverfahren durchzuführen.

20.01.1983

Der Änderung des nördlichen Tunnelportals in Verlängerung der Landingstraße (Verkürzung des Tunnels um ca. 12,50 m zur Freilegung von Teilen der alten Bastionsmauer) wird zugestimmt.

08.06.1983

Anschreiben der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2, Abs. 5 BBauG zur Hergabe der Stellungnahme zum Bebauungsplan "Schloßplatz".

21.02.1984

Der Bericht der Verwaltung im Planungs-senat über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird zur Kenntnis genommen.

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 2 a Abs.6 BBauG durchzuführen.

Standortuntersuchung für die Errichtung
eines Kultur- und Bürgerzentrums in
Aschaffenburg

Aschaffenburg, Ziele und Aufgaben der Stadtentwicklung

Die Stadt Aschaffenburg ist aufgrund der geschichtlichen Entwicklung, ihrer Lage und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit das Zentrum der Region Bayer. Untermain. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern stuft die Stadt Aschaffenburg als "mögliches Oberzentrum" ein und weist der Stadt als Ziel ihrer künftigen Entwicklung u. a. die Aufgabe zu, ihre kulturellen Einrichtungen weiter auszubauen.

Der Entwurf für das Unterkapitel "Ziele für zentrale Orte" des Regionalplanes umreißt diese Zielsetzung konkreter. Dort heißt es u. a.:

"Insbesondere sind anzustreben die Erweiterung der kulturellen Attraktivität vor allem durch die Schaffung geeigneter Räumlichkeiten für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten."

Die Leistungen der Stadt Aschaffenburg nach den schweren Zerstörungen im 2. Weltkrieg sind auf allen Gebieten beachtlich. Vermißt wird jedoch immer wieder ein geeigneter Saalbau, in welchem größere kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen durchgeführt werden können.

Das Fehlen eines Kultur- und Bürgerzentrums macht sich in den letzten Jahren besonders schmerzlich bemerkbar, da in verschiedenen Nachbargemeinden Festhallen bzw. Mehrzweckhallen entstanden sind,

die einen beachtlichen Teil größerer Veranstaltungen aus der Stadt an sich gezogen haben, eine Zentralitätseinbuße, die sich die Stadt Aschaffenburg auf die Dauer ohne Schaden nicht leisten kann.

Die vorhandenen Großturnhallen bieten keinen Ersatz für Einrichtungen wie den "Frohsinn" oder den "Karlshof", Saalbauten, die vor der Zerstörung derartigen Veranstaltungen dienten und nach dem Krieg nicht wieder aufgebaut wurden.

Kultur- und Bürgerzentrum, Aufgabe und Bemessung

In Aschaffenburg stehen für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen eine Reihe von Einrichtungen wie das Martinushaus, der Bachsaal, der große Sitzungssaal des Rathauses, der Zunftsaal im Schloß und ähnliche Anlagen zur Verfügung.

Allen gemeinsam ist, daß sie in ihrer Größe beschränkt sind und somit große Veranstaltungen nicht aufnehmen können. Dazu kommt, daß sie z. T. bestimmten Trägern zugeordnet sind (wie z. B. das Martinushaus), so daß sie kaum für allgemeine kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung stehen oder aber als einzelne Räume (z. B. Bachsaal, gr. Sitzungssaal) eine Tagung mit differenzierten Raumwünschen nicht aufnehmen können.

Das alte Stadttheater in der Schloßgasse mit einem reizvollen Innenraum aus dem Beginn des 19. Jahrh. bietet kaum mehr als 400 brauchbare Sitzplätze, die der Nachfrage nicht genügen und andererseits bedeutende finanzielle Zuschüsse erfordern, weil wegen der geringen Platzzahl die Vorstellungen drei- und viermal durchgeführt werden müssen.

Es fehlt in Aschaffenburg ein großer Saal, in welchem sowohl musikalische Darbietungen, wie Symphoniekonzerte oder Operetten, als auch große Tanzveranstaltungen, Unterhaltungsabende, Tagungen und Kongresse durchgeführt werden können.

Anlässlich der Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für den Bereich des Schlosses Johannisburg wurde im Jahre 1975 für die Errichtung einer Stadthalle folgendes Raumprogramm vorgegeben:

Großer Saal mit Bühne für Vortrags- und Tanzveranstaltungen, Orchester- und Chorkonzerte	1 200 Sitzplätze
Kleiner Saal mit Bühne	600 - 700 Sitzplätze

Restaurationsbetrieb, kleine Gaststätte,
Nebenräume, Läden.

Standort eines Kultur- und Bürgerzentrums

Die größte städtebauliche Aufgabe, die im Bereich der Stadt Aschaffenburg in den nächsten Jahren zur Lösung ansteht, ist die Neugestaltung des Schloßbereiches. Auf der Grundlage eines Gutachtens von Prof. M. Guther wurde 1975 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, der Vorschläge für die Gestaltung des Schloßumfeldes, des Marktplatzes und den Bau einer Stadthalle bringen sollte. Nach Abschluß des Ideenwettbewerbes sollte für die Stadthalle ein Bauwettbewerb ausgeschrieben werden. Zur Vorbereitung dieses Wettbewerbs besichtigte die Bauverwaltung im Sommer 1977 eine größere Zahl von Stadthallen und Bürgerhäusern. Der Stadtrat unternahm eine Informationsreise nach Fellbach bei Stuttgart und Neu-Ulm, um die dortigen Anlagen kennen zu lernen. Im Herbst des gleichen Jahres wurde Architekt Maile, ein Spezialist auf dem Gebiet des Stadthallenbaus, beauftragt, ein Raum- und Funktionsprogramm auszuarbeiten. Auf der Grundlage dieses Programms sollte im Herbst 1978 der vorgesehene Bauwettbewerb stattfinden.

Ein vom Stadtplanungsamt auf den Empfehlungen des Preisgerichts aufbauender Rahmenplan für die Gestaltung des Schloßbereichs wurde dem Stadtrat im Dezember 1976 vorgestellt. Die Bauverwaltung wurde beauftragt, im Sinne des Vorschlags A die Planung weiter

zu bearbeiten. In dieser Rahmenplanung war der Standort einer Stadthalle zwischen Strickergasse und Treibgasse vorgesehen.

Dieser Rahmenplan wurde in mehreren Besprechungen mit den wichtigsten zuständigen Trägern öffentlicher Belange weiterentwickelt und schließlich als abgestimmtes Konzept in dem Vorschlag E niedergelegt.

Der Standort der Aschaffenburg Stadthalle auf dem Gelände des ehemaligen Hopfengartens war bis zum Jahreswechsel 1977/78 unumstritten. Im Laufe des Wahlkampfes für die Stadtratswahlen am 05. März 1978 wurde ein alternativer Standort für eine Stadthalle genannt: das Gelände zwischen Rathaus und Stadttheater. Nach Konstituierung des neugewählten Stadtrats wurde das Stadtplanungsamt beauftragt, die Vor- und Nachteile beider Standorte zu vergleichen.

Standortkriterien

Um Vor- und Nachteile beider Standorte gegeneinander abzuwägen, sollen beide Grundstücke nach folgenden Kriterien beurteilt werden:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Größe des zur Verfügung stehenden Geländes
3. Einfügung in die vorhandene Umgebung
4. Verkehrliche Anbindung und ruhender Verkehr

Standort zwischen Treibgasse und Strickergasse

1. Lage im Stadtgebiet

Das Gelände des ehemaligen "Hopfengartens" liegt zentral im Stadtgebiet, in nächster Nähe zum Schloß Johannisburg. Zusammen mit dem geplanten neuen Marktplatz, der Schloßgarten-erweiterung und der dort vorhandenen Bebauung (Jesuitenkirche) bietet die Errichtung eines Kultur- und Bürgerzentrums die Möglichkeit einer eindrucksvollen städtebaulichen Raumfolge.

2. Größe des zur Verfügung stehenden Geländes

Der genaue Grundstücksbedarf läßt sich erst nach dem Vorliegen eines endgültigen Raumprogramms ermitteln. Aus dem Ergebnis des Wettbewerbs von 1975 und aus dem Vergleich mit ähnlichen bestehenden Anlagen läßt sich jedoch abschätzen, daß die vorhandene Grundstücksgröße von ca. 4000 qm ausreichend bemessen ist. Es besteht außerdem die Möglichkeit, eine weitere Fläche von ca. 2000 qm zwischen Strickergasse und künftiger Schloßgarten-erweiterung für den Bau des Kulturzentrums zu verwenden.

3. Einfügung in die vorhandene Umgebung

Der städtebauliche Ideenwettbewerb zeigte deutlich die Baumassen auf, die zwangsläufig durch die Errichtung eines Saalbaues vom geplanten Umfang entstehen. Das Wettbewerbsergebnis zeigte aber auch deutlich, daß diese Baumassen in der Umgebung des Schlosses verkraftet werden können. Weder das ca. 3,0 m höher stehende Schloß, noch die Jesuitenkirche, noch die vorhandene Bebauung entlang der Luitpoldstraße werden durch die notwendigen Baumassen der Stadthalle beeinträchtigt.

Ein weiterer Vorteil für die Errichtung eines Kultur- und Bürgerhauses an dieser Stelle ist der geplante Marktplatz und die vorgesehene Schloßgartenerweiterung. Es gibt der Stadthalle das

notwendige Vorfeld, ohne das ein Saalbau mit seinem differenzierten Raumangebot nicht denkbar ist. Der zugeordnete fußläufige Freiraum ist für die Pausen von Veranstaltungen und Tagungen die gewünschte und erforderliche Ergänzung zum gedeckten Raumangebot.

4. Verkehrliche Anbindung und ruhender Verkehr

Die Anbindung an das Verkehrsnetz und an die Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und die Bereitstellung einer genügenden Anzahl von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr ist für den Standort eines Kultur- und Bürgerzentrums von entscheidender Bedeutung.

Eine künftige Stadthalle auf dem Hopfengartengelände wird von der Luitpoldstraße erschlossen. Dort sind auch Ein- und Ausfahrten für eine Tiefgarage vorgesehen. Außerdem sind beiderseits der Luitpoldstraße Haltestellen der städtischen Buslinien eingeplant. Die Luitpoldstraße hat im künftigen Verkehrsnetz nur noch Andienungsfunktionen. Der Hauptverkehr der Landungsstraße untertunnelt den künftigen Marktplatz und die geplante Schloßgartenerweiterung und ist über die Erthalstraße an die Weißenburger Straße - Friedrichstraße angeschlossen.

Für den ruhenden Verkehr steht an der Ecke Friedrichstraße - Luitpoldstraße bereits ein Parkhaus für 400 Stellplätze zur Verfügung. Eine Tiefgarage unter der Stadthalle und dem Marktplatz, unabhängig vom Straßentunnel, mit mindestens weiteren 400 Stellplätzen ist vorgesehen. Die Zahl von 800 Parkplätzen in diesem Bereich wird von der Stadtplanung als gut und ausreichend erachtet.

Die Errichtung einer Tiefgarage unter einer künftigen Stadthalle an diesem Standort bietet sich durch den Umstand an, daß sich unter dem Gelände alte Brauereikeller befinden, die bis zu 14,0 m Tiefe reichen und ausgehoben werden müssen.

Sowohl das vorhandene Parkhaus als auch die geplante Tiefgarage entleeren in die Luitpoldstraße, die als Andienungsstraße den nötigen Stauraum zu den Verkehrsstraßen Friedrichstraße/Weißenburger Straße (B 8/3 26) und Landingstraße bereitstellt.

Über die Steingasse ist der geplante Marktplatz und damit auch das frühere Hopfengartengelände gut mit dem städtischen Fußgängerbereich verknüpft.

Standort einer Stadthalle zwischen Rathaus und Theater

1. Lage im Stadtgebiet

Das in der Oberstadt liegende Grundstück wird im Süden von der Dalbergstraße und dem Rathaus, auf der Westseite von der Bebauung der Schloßgasse mit der Mutter-Gottes-Pfarrkirche und im Norden von den Bauten des Stadttheaters begrenzt. Im Osten stehen die Gebäude einer früheren Druckerei und am Stiftsplatz das Haus Dalbergstraße 16.

Das Gelände dient heute als Parkplatz. Die bürgerliche Bebauung entlang der Dalbergstraße, der Pfaffengasse und der Schloßgasse wurde im zweiten Weltkrieg zerstört. Die Grundstücke wurden von der Stadt erworben und abgeräumt.

Das Baugelände liegt in unmittelbarer Nähe zu Stiftskirche, Muttergottespfarrkirche und Rathaus im Mittelpunkt der Oberstadt.

2. Größe des zur Verfügung stehenden Geländes

Unter der Annahme, daß das Gelände und die Gebäude des an der Pfaffengasse liegenden Verbrauchermarktes und der Pfaffengasse 16 zum Zwecke der Bebauung von der Stadt Aschaffenburg erworben werden

können, stehen ca. 6.000 qm zur Verfügung. Diese Fläche entspricht in der Größe etwa der vorhandenen Fläche am Marktplatz. Sie dürfte deshalb zur Unterbringung des reinen Raumprogrammes einer Stadthalle ausreichend sein.

Allerdings fehlt es hier an dem für ein derartiges Projekt erforderlichen Freiraum, da das Grundstück an allen Seiten von dichter Bebauung umgeben ist. - Die Erwerbskosten werden, insgesamt nachdem zur Zeit noch keine Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Aschaffenburg vorliegen, mit vorläufig 2.900.000,-- DM veranschlagt.

3. Einfügung in die vorhandene Umgebung

Die für einen Saalbau mit 1000 - 1200 Sitzplätzen notwendigen Baumassen sind von den Modellen des Ideenwettbewerbs oder aus eigener Anschauung in Fellbach und Neu-Ulm bekannt. Diese Gebäudemasse in den Raum zwischen Rathaus und Stadttheater, Schloßgasse und Pfaffengasse unterzubringen ist städtebaulich sehr problematisch, da sich diese Baumassen nicht zusätzlich zu dem vorhandenen Rathauskomplex in den kleingliedrigen Maßstab der alten Oberstadt einfügen lassen. Auch der Betrieb, den eine Stadthalle zwangsweise mit sich bringt (sonst funktioniert sie nicht!) ist in der Enge der Altstadt fehl am Platze. Es sollte vielmehr entlang der Dalbergstraße eine 3-geschossige Bebauung mit Läden und Wohnungen entstehen, wie dies früher der Fall war und von Prof. Diez Brandi, dem Erbauer des Rathauses, vorgeschlagen wurde.

4. Verkehrliche Andienung und ruhender Verkehr

Dem bestehenden Verkehrskonzept zufolge wird die Oberstadt durch die Dalbergstraße erschlossen, einer Straße mit 6,0 m breiter Fahrbahn, die an der Willigisbrücke und an der Landingstraße einen vollen Anschluß erhält.

Der Bereich südlich der Dalbergstraße wird durch die Schleife Neben der Metzgergasse - Stiftsgasse erreicht. Schloßgasse und Pfaffengasse bilden künftig Sackgassen. Dieses Konzept läßt sich nicht ändern, ohne Verkehr auf den Schloßplatz zu leiten und die angestrebte und begonnene Verkehrsberuhigung der Oberstadt im Sinne der Wohnnutzung nachhaltig zu stören.

Das beschriebene Straßennetz ist ausreichend dimensioniert, um die Oberstadt in ihrer althergebrachten Struktur zu erschließen. Das Verkehrssystem ist jedoch völlig unzureichend, um die Verkehrsmengen und den Stoßbetrieb einer Stadthalle im geplanten Umfang aufzunehmen.

Den "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 zufolge sind für Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze nachzuweisen. Das ist nach den Erfahrungen anderer Städte für den praktischen Betrieb eines Bürgerzentrums zu wenig. Es soll vielmehr 1 Stellplatz für 2 bis 3 Sitzplätze bereitgestellt werden. Demnach wären etwa 600 - 800 Parkplätze erforderlich.

Wesentlich bei der Beurteilung des ruhenden Verkehrs für eine Stadthalle ist der Umstand, daß es sich um einen ausgesprochenen Stoßverkehr handelt. Wenn abends um 20.00 Uhr eine Vorstellung beginnt, werden in der letzten halben Stunde die Mehrzahl der Kraftfahrer versuchen, ihre Fahrzeuge so nahe wie möglich am Veranstaltungsort unterzubringen.

Es wurde im Zusammenhang mit dem Standort einer Stadthalle in der Altstadt der Vorschlag unterbreitet, das Gelände zwischen Pfaffengasse und Schloßgasse mit einer mehrgeschossigen Tiefgarage zu bebauen und an die Landingstraße anzuschließen.

Von der Grundstücksgröße und dem vorhandenen Höhenunterschied zwischen Landingstraße und jetzigem Parkplatz (ca. 7,50 m) aus betrachtet, sind ca. $2 \times 180 = 360$ Stellplätze unterzubringen,

eine Zahl, die den Anforderungen nicht genügt. Abgesehen davon, daß die Grundstücke zwischen Landingstraße und Pfaffengasse für die Zufahrt nicht zur Verfügung stehen, wäre eine Zufahrt von der Landingstraße über einen 70 m langen Tunnel wirtschaftlich nicht vertretbar, da er in einem unterirdischen Vortriebsverfahren erstellt werden müßte. Auch verkehrstechnisch ist die Ein- und Ausfahrt an der Landingstraße nicht möglich, da sie nur an der Abfahrtsrampe anschließt.

Die Erschließung einer Tiefgarage mit Stoßbetrieb von den bestehenden Straßen der Altstadt ist nicht vertretbar, da die vorhandenen Verkehrseinrichtungen für derartige zusätzliche Belastungen nicht geschaffen sind und auch nicht umgebaut werden können ohne gravierende Eingriffe in Substanz und Gestalt der die Straßen begrenzenden Bebauung.

Stadthalle und Stadttheater

Die Möglichkeit, das vorhandene Stadttheater in den neuen Stadthallenkomplex einzubeziehen und die notwendigen Sanierungsarbeiten im Stadttheater im Zuge dieser Maßnahme durchzuführen, ist verlockend, auch von der wirtschaftlichen Seite aus gesehen. Die bereits beschriebenen Probleme der maßstäblichen Einordnung der Bau-massen und insbesondere der verkehrlichen Erschließung sprechen jedoch dagegen.

Vergleich der beiden Standorte

1. Beide Standorte liegen an zentraler Stelle der Stadt und stehen in enger Beziehung zu anderen kulturellen und öffentlichen Einrichtungen.
2. Die Grundstücke beider Standorte sind in der Fläche etwa gleich groß. Sie dürften nach den heute vorliegenden Größenvorstellungen des Kultur- und Bürgerzentrums ausreichend bemessen sein. Der

Standort am Schloß bietet jedoch durch den geplanten Marktplatz ein Vorfeld, das für eine Stadthalle notwendig, ja unabdingbar ist.

3. Die maßstäbliche Einfügung der notwendigen Baumassen in das kleingliedrige Gefüge der Altstadt und denkmalgeschützte Ensemble Oberstadt zwischen Schloßgasse und Pfaffengasse ist nicht lösbar. Neben dem vorhandenen Rathaus und dem Stadttheater können in der historischen Oberstadt keine Einrichtungen mit großem Bauvolumen errichtet werden.

im Bereich des Schlosses Johannisburg entstehen derartige Einordnungsschwierigkeiten nicht. Hier würde im Gegenteil der Bau einer so bedeutenden Einrichtung wie der eines Bürgerzentrums dazu beitragen, den Schloßbereich städtebaulich zu gestalten. Von all den Städten, die zur Vorbereitung des Bauwettbewerbs besucht wurden, konnte nicht eine Stadt einen ähnlich bedeutenden, zentral gelegenen, landschaftlich schönen und städtebaulich hervorragenden Standort aufweisen.

4. Mit der Verlängerung der Landingstraße in einem Tunnel unter dem Marktplatz und der Anbindung an die Erthalstraße wird die Luitpoldstraße weitgehend entlastet. Sie dient der Erschließung des anliegenden Gebietes wie der angrenzenden Innenstadt bis zur Herstattstraße und so auch dem Bereich des geplanten Kultur- und Bürgerzentrums. Die Luitpoldstraße bietet den im Stoßverkehr nötigen Stauraum für die Ein- und Ausfahrten der geplanten Tiefgarage und für das bestehende Parkhaus. Mit 800 Stellplätzen wird ausreichender Parkraum angeboten.

Mit dem vorhandenen Verkehrsnetz in der Oberstadt läßt sich die Anbindung einer Stadthalle nicht lösen. Auch eine Ein- und Ausfahrt von der Landingstraße her kann aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und rechtlichen Gründen nicht durchgeführt werden.

Die verkehrsgünstigen Anbindungsmöglichkeiten des Standorts am Schloßplatz einerseits und die städtebaulich unlösbaren Anbindungsprobleme in der Oberstadt andererseits sprechen für eine Standortentscheidung zugunsten des früheren Hopfengartengeländes.

Es wird empfohlen, für den Standort eines Kultur- und Bürgerzentrums in Aschaffenburg das Gelände zwischen Treibgasse, Luitpoldstraße und Strickergasse zu bestätigen.

Ergänzung zur Begründung

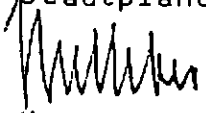
Auf Grund eines Antrages in der Planungssenatssitzung vom 02. Okt. 1984 wird die Begründung zum Bebauungsplan "Schloßplatz" (Sanierung Innenstadt, 2. Abschnitt) für das Gebiet zwischen Ridingerstraße, Erthalstraße, Strickergasse, Treibgasse, Luitpoldstraße, Marktplatz, Fürstengasse und Schloßplatz (Nr. 1/2a)) wie folgt ergänzt:

4.4 Verkehrskonzept

hier: Stellplätze und Andienung des Schloßbereiches mit Touristenbussen

1. Auf dringlichen Wunsch der Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen sind westlich vom Finanzamt in der Schloßgasse, eines als verkehrsberuhigten Bereich auszubauenden Straßenzuges, 4 Bushalteplätze in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
2. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, weitere Bushalteplätze in den auszubauenden, verkehrsberuhigten Bereichen auszuweisen. So kann z. B. nordwestlich der Jesuitenkirche, am sog. "Jesuitenberg", zusätzlicher Parkraum für Busse bei Bedarf überprüft werden. Das gleiche gilt für den Bereich vor der Agathakirche.
3. Falls es in der Schloßgasse, nach dem Ausbau zur verkehrsberuhigten Zone, durch den Busverkehr zu Behinderungen kommt, ist die Schloßgasse für diesen Verkehr zu sperren.
4. Die Erreichbarkeit des unmittelbaren Schloßbereiches mit Bussen muß gewährleistet sein. Das Ein- und Aussteigen von Besuchern in Schloßnähe ist zu sichern. Falls sich keine Dauerparkplätze für Busse in städtebaulich vernünftiger und verkehrssicherer Weise installieren lassen, so sind diese anderweitig in ausreichender Zahl auszuweisen (z. B. Festplatz).
5. Bei dieser Ergänzung der Begründung handelt es sich nicht um Änderungen von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird lediglich eine Aussage zum Vollzug des Bebauungsplanes getroffen. Aus diesem Grund ist auch ein Beteiligungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG nicht notwendig.

Aschaffenburg, 04. Oktober 1984
Stadtplanungsamt


Helleber

Aufgestellt:


Rubenzer

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan "Schloßplatz" (Sanierung Innenstadt, 2. Abschnitt) für das Gebiet zwischen Ridingerstraße, Erthalstraße, Strickergasse, Treibgasse, Luitpoldstraße, Marktplatz, Fürstengasse und Schloßplatz (Nr. 1/2 a) vom 14.03.1983 i. d. F. vom 10.02.1984 mit Grünordnungsplan vom 24.05.1983/10.02.1984.

Ergänzung der Begründung

Der oben genannte Bebauungsplan wurde am 15.10.1984 als Satzung beschlossen und am 17.12.1984 der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung gem. § 11 BBauG vorgelegt.

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom 11.04.1985 Nr. 420-4622.10-6/83 unter Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Die Auflagen Nr. 1.1 -1.7 der Regierung von Unterfranken werden wie folgt behandelt:

Auflage 1.1:

"In den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Schallschutz soll in der letzten Zeit die Angabe "...wenigstens der Klasse 1 ..." gestrichen werden".

Inzwischen liegt für die Erthalstraße ein schalltechnisches Gutachten der Firma Obermeyer, München, vor. Die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden diesem Gutachten entsprechend ausgeführt.

Aus diesen Gründen kann der Wortlaut "...wenigstens der Klasse 1..." aus der Legende gestrichen werden.

Auflage 1.2:

"Die Andienung der Läden im MK-Gebiet gegenüber der Agatha-Kirche ist nur von der Strickergasse zulässig".

Die Andienung der Läden durch den Innenhof könnte das angrenzende WA-Gebiet durch Lärmimmissionen beeinträchtigen und sollte ausgeschlossen werden.

Die Auflage der Regierung wird in die Legende des Bebauungsplanes übernommen.

Auflage 1.3:

"Bei der Bebauung der Innenhöfe des Gevierts Ridingerstraße/Strickergasse/Schloßgartenerweiterung ist ein Bepflanzungsplan für jedes Baugesuch vorzulegen".

Diese Auflage wird in die Legende des Bebauungsplanes aufgenommen.

Auflage 1.4:

"Die Garagen sind innerhalb der Baufläche festzusetzen. Außerhalb dieser Bauflächen ist die Anordnung von Garagen oder Stellplätzen im Hof auszuschließen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auszuschließen".

Aussagen über den ruhenden Verkehr in den Innenhöfen fehlen. Die Freifläche der Innenhöfe soll von parkenden Autos freigehalten werden, da die verhältnismäßig kleinen Höfe den Anwohnern vorbehalten bleiben sollen.

Die Legende wird wie folgt ergänzt:

"Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind unzulässig".

Auflage 1.5:

"Die Nutzung der Flachdächer der erdgeschossigen Anbauten im MK-Gebiet an der Strickergasse ist als Terrasse oder als Dachgarten für die Wohnungen im I. OG festzusetzen".

Zur Erweiterung der engen Innenhöfe sollen die Dachflächen der erdgeschossigen Anbauten entlang der Strickergasse begrünt und als Terrasse oder Dachgarten genutzt werden.

Die Legende des Bebauungsplanes wird folgendermaßen ergänzt:

Die Flachdächer der erdgeschossigen Anbauten im MK-Gebiet an der Strickergasse sind als Terrassen oder Dachgärten zu nutzen.

Auflage 1.6:

"Die Nutzung des Sondergebietes zwischen Stadthalle und Schloßgarten ist noch zu definieren".

Das oben zitierte Sondergebiet erhält im Bebauungsplan die Bezeichnung "Stadthalle". Es wird für Nebenanlagen der geplanten Stadthalle benötigt.

Auflage 1.7:

"Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind Dach- und/oder Kellergeschosse, die Vollgeschosse im Sinne der BayBO sind, entsprechend zu berücksichtigen. Gleichzeitig sind Traufhöhenbeschränkungen festzusetzen. Die in den Festsetzungen beabsichtigten Gestaltungsziele (Schemaschnitt) sind eindeutig zu präzisieren".

Dieser Auflage wird dadurch Rechnung getragen, daß im Schemaschnitt A - A der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes die Traufhöhen durch Maßzahlen festgelegt werden.

Die Hinweise Nr. 3.1 - 3.4 im Genehmigungsbescheid der Regierung von Unterfranken lauten wie folgt:

3.1 Im Vollzug wird bei Gebäudeabbrüchen in jedem Einzelfall zu prüfen sein, ob es sich bei dem betreffenden Objekt um ein Baudenkmal gem. Art. 1 DSchG handelt. Dabei ist zu beachten, daß die Denkmalliste gem. Art. 2 DSchG keinen abschließenden und vollständigen Charakter hat.

Ebenso ist zu beachten, daß das Errichten, Verändern oder Beseitigen von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern erlaubnispflichtig nach Art. 6 DSchG ist.

3.2 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

3.3 Es wird darauf hingewiesen, daß § 10 StBauFG gem. Gesetz zur Änderung des StBauFG vom 05.11.1984 aufgehoben wurde. Der Text bleibt als Hinweis in der Legende zum Bebauungsplan weiter erhalten.

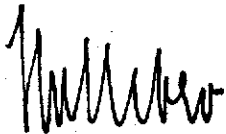
3.4 Inwieweit Finanzhilfen für die im Plan gekennzeichneten Gebäudeabbrüche nach dem Städtebauförderungsgesetz bereitgestellt und Einzelmaßnahmen anteilig gefördert werden können, kann erst im Bewilligungsverfahren festgestellt werden.

Die Hinweise bedingen keine Änderung des Bebauungsplanes; sie sind im Vollzug zu beachten.

Die Grundzüge der Planung werden von den Auflagen nicht berührt. Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete werden nicht erwartet. Es genügt deshalb eine nochmalige Auslegung des Bebauungsplanes nach § 2 a Abs. 7 BBauG.

Aschaffenburg, 05.06.1985

- Stadtplanungsamt -



Holleber