

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

### Art der baulichen Nutzung

- MK** Kerngebiet nach § 7 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
  - Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
  - Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit: Tankstellen sind nicht zulässig.
  - Wohnungen: Im Erd- und 1. Obergeschoß werden keine Wohnungen zugelassen. Von der gesamten, erzielbaren Geschoßfläche sind 35 % für Wohnungen vorzusehen.
  - Schallschutz: Werbachstraße: Wohnungen sind in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Straße liegen. Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 4 zur Werbachstraße hin.
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  - Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 1,65 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- z.B. IV+D Zahl der Vollgeschosse zwingend wobei das Dachgeschloß (D) als Vollgeschloß zusätzlich zulässig ist.
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- z.B. TH 10,50 m maximale Traufhöhe über Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte.
- z.B. GH 7,00 m maximale Gebäudehöhe über Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte.

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

- g geschlossene Bauweise
- Baulinie: Zur Gliederung können ausnahmsweise Vor- und Rücksprünge bis zu 1,00 m zugelassen werden.
- Baugrenze: Zur Gliederung können ausnahmsweise Vorsprünge bis zu 1,00 m zugelassen werden.
- TG Tiefgaragen sind auch unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagendächer sind extensiv zu begrünen. Unterbauungsgrenzen für Tiefgaragen als Vorschlag.
- Unterbauberechtigte Fläche

### Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächendarstellung
- Jugendkulturzentrums

### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radwegflächen; Andienung mit Kfz ausnahmsweise zulässig.
- Zentraler Platz in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Möglichkeit für Zu- und Ausfahrtsrampen für Tiefgaragen

### Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume (Standort u. Anzahl unverbindlich)
- Flächen mit der Bindung zur Anpflanzung von Großbäumen

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Öffentliches Durchgangszugunsten der Stadt Aschaffenburg
- Öffentlicher Kanal, Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aschaffenburg
- Mit Geh- u. Fahrrechten belastete Fläche zugunsten Lamprechtstraße 4

### Örtliche Bauvorschriften

- DN > 10°: Alle Dachformen sind zugelassen, wobei mit der Ausnahme Flachdach die Dachneigung größer als 10° Altgrad zu betragen hat. Bei zwingendem Grenzsanbau ist die Dachneigung und Dachform des angrenzenden Gebäudes maßgebend.
- Hauptfirstrichtung (unabhängig von der Dachform)
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit mindestens 35° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden, insgesamt nur bis zu einem Drittel des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.
- Stellplätze: Gewerbliche Stellplatzanlagen die nicht der Nutzung des Grundstückes dienen, sind unzulässig.
- Abstandsflächen Baugrenzen und Baulinien regeln abschließend die Abstandsflächen.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke: Die nicht bebauten Grundstücksstelle der bebauten Grundstücke im WA - Gebiet sind gärtnerisch zu gestalten. Je 250 m² Grundstücksfläche im WA - Gebiet ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Tiefgaragen: Die Tiefgaragendächer dürfen sich maximal 0,6 m über das vorhandene Geländeneiveau erheben.

### Nachrichtliche Übernahmen

- Unter Denkmalschutz stehende Gebäude / Stadtmauer

### Hinweise

- z.B. 5,00 Maßangabe in Meter
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Zu beseitigende bauliche Anlagen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bodenalterskürmer: Funde von Bodenalterskürmern sind nach dem Bayerische Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl 13/73) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2 zu melden.
- Baunutzungsverordnung: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) - BauNVO 1990 - Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1998 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1998 (BGBl I S. 1189), Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl S. 251, BayRS 2132-1-1) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.01.1993 (GVBl S. 98) (FN BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1996 (GVBl S. 540), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 31. Juli 1997  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reuland*  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang der Planentwürfe vom 29.01.1996 in der Zeit vom 22.04.1996 bis 10.05.1996 sowie im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 24.04.1996 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.1996 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 31.05.1996 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02.07.1996 wurde mit Begründungsentwurf vom 08.02.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.1996 bis 29.11.1996 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.02.1997 den Bebauungsplan i. d. F. vom 02.07.1996 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 08.02.1996 gebilligt.

Aschaffenburg, 03.03.1997  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reuland*  
Oberbürgermeister

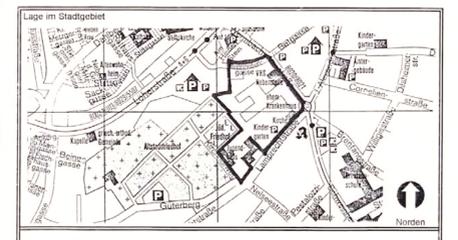
Vermerke der Regierung von Unterfranken:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 1. AUG. 1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 1. AUG. 1997  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reuland*  
Oberbürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 27.02.1997, Nr. 466 = 466/AS = 4/52 unter Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Würzburg, den 27.02.1997, Regierung von Unterfranken I. A. *S. Müller*



**STADT ASCHAFFENBURG**

**Bebauungsplan**  
"Ehemaliges Krankenhaus" für das Gebiet zwischen Brennengasse, Werbachstraße, Lamprechtstraße und Kirchhofweg

Baureferat: Martens  
Stadtplanungsamt: Köster

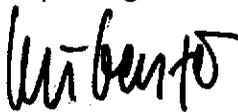
Sachbearbeiter: Bubener Baumann	Datum: 29.01.98	Geändert: 02.07.98	Maßstab: 1 : 500	B-Plan: 1/24
---------------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------------

**B E G R Ü N D U N G**

zum

Bebauungsplanentwurf "Ehemaliges Krankenhaus" für das Gebiet zwischen Brennofengasse,  
Wermbachstraße, Lamprechtstraße und Kirchhofweg, Nr. 1/24

Aufgestellt:  
Aschaffenburg, 08.02.1996  
Stadtplanungsamt



Bubenzer

## **O. Allgemeines**

### **0.1 Einordnung in die gemeindliche Planung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus" dargestellt.

Die Krankenhausnutzung wurde 1989 mit der Einweihung des neuen Klinikums am Hasenkopf aufgegeben.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll dazu beitragen, die städtebauliche Entwicklung im Planbereich einer neuen Nutzung anzupassen, das Nutzungsvakuum - unter Beachtung der gegenseitigen Nutzungsansprüche - auszufüllen.

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung sind zu definieren und untereinander und gegeneinander abzuwägen.

### **0.2 Grundsätze der Bauleitplanung**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Diesem Bedarf folgt der Bebauungsplanentwurf mit der vorgesehenen Festsetzung eines WA-Gebietes über ca. 60% der Planfläche und der zusätzlichen Festsetzung, daß die restliche MK-Fläche mindestens 35% Wohnflächenanteile ausweisen muß.

### **0.3 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gleichzeitig mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt (Parallelverfahren).

## **I. Planungsanlaß**

### **I.1 Vorbemerkung**

Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Krankenhausgeländes mit knapp 25.000 qm ist ein erheblicher Eingriff in die gewachsene Stadtstruktur, der auch vielfältige Auswirkungen auf das umgebende Stadtgefüge haben wird. Insofern bietet diese Umnutzung die Chance, die Stadtentwicklung in einem größeren räumlichen Bereich zu beeinflussen; bei der Größe des Gebiets können je nach Planungsziel sogar gesamtstädtische Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Besondere Bedeutung kommt dem ehemaligen Krankenhausgelände aber auch wegen seiner Lage an einer Nahtstelle innerhalb des Stadtgefüges zu. Hier wird u. a. in der Topographie, den Verkehrsbeziehungen, dem Nutzungsgefüge sowie der Stadtgestalt der historischen Entstehungsprozeß greifbar und erfahrbar.

Im Rahmen der Umnutzung ist daher zu prüfen, ob das Krankenhausgelände weiterhin als eigenständiger Bereich zu entwickeln ist, oder ob es funktional einem der angrenzenden Bereiche zugeordnet werden sollte. Weiterhin ist die Frage zu stellen, in welchem Umfang das Planungsgebiet als Ausgleichsstandort für funktionale Defizite zugunsten des näheren und weiteren Umfeldes herangezogen werden sollte. Jede künftige Nutzung muß jedoch gewährleisten, daß auf die z. T. empfindlichen Umgebungsnutzungen keine nachteiligen Einflüsse einwirken.

### **I.2 Methodisches Vorgehen**

Um die Entwicklungschancen des Krankenhausgeländes möglichst optimal aber unter Berücksichtigung der Umgebungsbedingungen zu nutzen erscheint es sinnvoll, das städtebauliche Neuordnungskonzept auf der Grundlage einer relativ umfassenden - auch die

historische Entwicklung beleuchtende - Bestandsaufnahme zu entwickeln. Sie berücksichtigt insbesondere die Bereiche Nutzung, Verkehr, Ökologie und Stadtgestalt. Darauf aufbauend erfolgt eine Bestandsanalyse, die die Ergebnisse der Bestandsaufnahme städtebaulich bewertet und daraus erste Rahmenbedingungen für ein Neuordnungskonzept, das mit dem vorhandenen Umfeld in Einklang steht, ableitet.

## II. Bestandsbeschreibungen

### II.1 Größe und Lage

Das gesamte Quartier ehemaliges Krankenhausgelände ist ca. 2,44 ha = 24.400 qm groß. Der Bereich um das Schwesternwohnheim und der ehem. Wäscherei/Schreinerei-/Schlosserei hat davon rd. 0,65 = 6.500 qm Größe und ist von der Neuordnung nur am Rande betroffen, da diese Gebäudekomplexe erhalten bleiben sollen. Das Planquartier liegt am Rande der zentralen Innenstadt und muß zu ihr zugezählt werden. Vom Stiftsplatz, der historischen Altstadt, beträgt die Entfernung rund 300 m. Vom Herstatturm, als dem Zentrum der Innenstadt, beträgt die Entfernung (immer: Luftlinie) etwa 500 m.

### II.2 Topographie

Neben kleineren Bewegungen im Gelände ist der Planbereich als nahezu eben anzusehen. So liegt die Geländehöhe am ehemaligen Eingang/Pförtnerhaus bei + 128,84 m über NN (Normal-Null) und im Bereich des Zuganges von der Brennofengasse her bei + 129,41 m über NN. Die 0,60 m Höhenunterschied, ansteigend zur Innenstadt hin, verlaufen sich auf der Distanz von rd. 145 m Länge. Ausgenommen hiervon ist der im Nordwesten gelegene Grabeneinbruch der alten Stadtmauer, in dem heute das Parkhaus Löhergraben steht.

### II.3 Erschließung

Mit dem Kraftfahrzeug ist z. Zt. das Gelände hauptsächlich über die Lamprechtstraße her erschlossen (Zugang und Abgang). Die Abfahrt ist unbefriedigend, da im Bereich Wermbachstraße/Schweinheimer Straße nur nach rechts abgebogen werden kann. Überwiegend durch Wohnen geprägte Gebiete südlich der Lamprechtstraße erfahren dadurch eine zusätzlich Belastung - muß der Kraftfahrer Umwege durch diese Quartiere fahren, um in Richtung Innenstadt/Norden zu gelangen. Fuß- und fahrradmäßig erfolgt die Hauptererschließung ebenfalls von der Lamprechtstraße her. Eine Erschließung von der Brennofengasse, der Innenstadtseite her, ist vorhanden. Hier kann auch mit dem KFZ an- und ausgefahren werden. Vom Parkhaus im Löhergraben kann das Gelände ebenfalls fußläufig erreicht werden.

### II.4 Nutzungen

Das ehemalige Krankenhaus erfährt z. Zt. eine Vielfalt der unterschiedlichsten Nutzungen, die auf Zeit angelegt sind. In der Lamprechtstraße, Südseite, ist eine typische Mischnutzung erkennbar, die funktionsbezogen mit dem ehemaligen Krankenhaus in Verbindung zu bringen ist. Der dort vorhandene Gewerbebetrieb ist atypisch und stört das Gefüge.

In der Wermbachstraße ist Mischnutzung festzustellen, wobei im nordöstlichen Teil die Wohnnutzung dominiert.

### II.5 Bewuchs und Grünbestand

Die unbefestigten Flächen im Planbereich sind größtenteils als Rasenflächen angelegt. Ein wesentlicher Baumbestand ist dort nicht zu verzeichnen.

Im mittleren Bereich des Planquartieres befinden sich einige wertvolle Solitär-Großbäume und kleine Gruppen, die nach Möglichkeit erhalten werden sollten. Einige Bäume sind abgängig, andere in der Substanz noch gut.

Im Norden der ehem. Krankenhausanlage, zur Brennofengasse hin, befinden sich einige erhaltenswerte Großbäume.

## II.6 Stadtgestalt

Entlang der Wermbachstraße - Nord-Ost-Seite - prägt der 1990 bezogene Wohnkomplex Alexandrastraße/Wermbachstraße das Straßenbild. Auf dieser Seite dominiert die geschlossene Blockrandbebauung.

Auf der Seite des ehem. Krankenhauses bestimmen die Stadtpost, die beiden solitären Bauten der Wermbachstraße 30 und 34 (ehemaliges Möbelhaus Bilbert und Schneider) und der zwei- bis viergeschossige Krankenhausgebäudeteil den Straßenraum. In der Lamprechtstraße - Südseite - weist die Blockrandbebauung Lücken auf. Störend wirkt die niedrige und zurückliegende gewerbliche Bebauung.

Die Blockrandstruktur ist auf der Krankenseite der Lamprechtstraße mit der ebenerdigen Bebauung des Pförtnerhauses, der großen Baulücke und zurückliegenden Teil des Schwesternwohnheimes mit dem neugeschossigen Wohnhochhaus nicht mehr erkennbar.

Die dominierende Dachform im Planungsquartier ist das ziegelgedeckte Walm- und Satteldach, mit der Traufe parallel zum Straßenverlauf.

## II.7 Bebauung

Erste Katasterblätter aus dem Jahre 1846 zeigen bereits die im Jahre 1824 erbaute "Wohltätigkeitsanstalt". Es ist dies der Gebäudeteil, der heute noch in Resten, trotz erfahrener Umbauten, an der Ecke Wermbachstraße (Wermbach-Thor) und der heutigen Lamprechtstraße steht. Es handelte sich dabei um einen hufeisenförmigen, symmetrischen Baukörper mit einem Innenhof.

Es kann nachvollzogen werden, daß im Planbereich regelmäßig und ständig gebaut und umgebaut wurde, mit oft erheblichen Eingriffen in die Substanz. So war bereits 1848 die Krankenhauskapelle errichtet. Beispielhaft für die jüngste Vergangenheit sei der Neubau eines Schwesternwohnheimes Ende der 60er Jahre angesprochen. Als letzter Ergänzungsbau wurde Ende der 70er Jahre die Röntgenabteilung erweitert.

## II.8 Denkmalschutz

Die Krankenhauskapelle St. Katharina und der Krankenhausbereich mit Fassade (zweigeschossiger Teil) zur Wermbachstraße hin aus 1824, mit den Umbauten nach dem II. Weltkrieg stehen unter Denkmalschutz. Alle sonstigen Gebäude und Gebäudeteile im Planbereich stehen z. Zt. nicht in der aktuellen Denkmalliste.

## II.9 Baulicher Zustand, Funktion

Im Planbereich sind Behelfsbauten erstellt, die ohne die Zuordnung zum Krankenhaus ohne größere Funktion sind und in z. T. leichter Bauweise erstellt wurden. Die restliche Bausubstanz kann als teilweise gut bis mangelhaft eingestuft werden.

Eindeutig ist auch, daß Gebäude oder Gebäudeteile auf die Funktion Krankenhaus zugeschnitten sind.

### III. Städtebauliche Bewertung

#### III.1 Erschließung und Verkehr

Die Wermbachstraße und Schweinheimer Straße sind und bleiben Hauptverkehrsstraßen im Wegesystem der Stadt Aschaffenburg. Das bedingt entsprechende Belästigungen und Störungen durch Erschütterungen, Lärm, Geruch, Staub und Abgase. Addierend hinzu kommt der zuvor geschilderte Gewerbebetrieb an der Südseite der Lamprechtstraße, der selbst eine Quelle von Zielverkehren mit dem Kraftfahrzeug (PKW und LKW) darstellt. Die verkehrliche Erreichbarkeit des gesamten Planquartiers in Zu- und Abgang ist verbesserungswürdig. Eine 2. Anbindung zur Wermbachstraße ist sinnvoll.

Zukünftig günstig erscheint eine querende Fußwegverbindung von Norden nach Süden (City-Wohnen) aber auch von Osten nach Westen (Schöntal-Friedhof-Mainufer). Damit kann erreicht werden, daß Fußgänger nicht mehr zwingend auf der Wermbachstraße geführt werden, sondern sich autoverkehrsfrei durch das Plangebiet von der Nelseestraße her in Richtung Innenstadt oder auch in Richtung Friedhof bewegen können. Hinzu kommt, wenn auch nur in geringem Ausmaß, die Verbesserung in der Weg-Zeit-Beziehung.

#### III.2 Nutzung, Umnutzung, Denkmalschutz, Abbruch

Jede neue Nutzung und Neubebauung im Planquartier muß auf die vom Verkehr und aus der Umgebung vorhandene Belastung reagieren, soweit sie nicht durch Verlagerungen ausgeschaltet werden können. Andererseits muß eine Neuordnung auch auf das Vorhandensein des Friedhofes Rücksicht nehmen.

In Aschaffenburg herrscht, wie überall, ein Mangel an Wohnraum. Dem Marktdruck nach Wohnungen im Stadtgebiet kann auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses zumindest teilweise begegnet werden.

Darüber hinaus lassen sich im Innenstadtbereich feststellbare Defizite im öffentlichen, sozialen und kulturellen Bereich kompensieren.

Eindeutig erhaltenswert ist die St. Katharinen-Kapelle.

Viele Umbauten lassen von der Gestalt und Funktion der Gebäude nur noch relativ wenig übrig. Das Kosten-Nutzenverhältnis ist gegen den Erinnerungswert einzusetzen. Das ehemalige Schwesternwohnhaus eignet sich weiterhin für eine Wohnnutzung (Single-Altenwohnungen, Wohnungen für besondere Gruppen).

Die teilweise durchaus einprägsamen auch neueren Gebäude und/oder Gebäudeteile bedingen einen hohen Umbauaufwand und sind nur mit einem entsprechenden Kostenaufwand in ein Neuordnungskonzept zu integrieren. Konzeptionelle Neuordnung bedeutet grundsätzlich Abbruch, Lage, Orientierung und Funktion der vorhandenen Gebäude lassen eine Verdichtung nicht zu. Bei wesentlicher Erhaltung des Bestandes ist auch die Übernahme des bestehenden Gesamtgefüges die Konsequenz.

Bauliche Mängel in Baustoffen, Haustechnik und Alterung sowie Funktionsmängel führten letztendlich auch zu dem Entschluß eines Neubaus des Klinikums.

Unwirtschaftlichkeit in bezug auf Raumhöhen, Zuordnung, Treppenhauslage, die Gegenüberstellung Nutz- und Gesamtfläche, Belichtung und Besonnung lassen sich nur schwer korrigieren.

#### III.3 Grünstruktur

Neben dem möglichst umfangreichen Erhalt des Großbaumbestandes im Quartierinnern besteht die Chance, größere Grünzusammenhänge zu knüpfen.

Die Stadtparkanlage Schöntal bietet sich an, über die Straßenbegrünung in der Alexandrastraße Anschluß an das Planquartier zu finden. Es ist eine Verknüpfung über das Gebiet hinweg zum Altstadtfriedhof hin grundsätzlich möglich. Dazu kommt vom Ansatz her ein Angebot, langfristig entlang der Friedhofnordseite eine Fußwegverbindung vom Park Schöntal bis an das Mainufer hin zu finden.

Darüber hinaus ist es sinnvoll, über die Grünanlage der Brentanoschule und des Brentanoplatzes der Grünbrücke über die Ringstraße hinweg bis in den Stadtteil Schweinheim hinein einen weiteren Grünbezug von regionaler Bedeutung zu installieren.

#### III.4 Stadtgestalt

Die den jeweiligen, aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen gefolgte bauliche Entwicklung des Planquartiers läßt eine grundsätzliche und geordnete städtebauliche Konzeption vermissen.

Gebäudehöhen und Gebäudeausrichtung korrespondieren mehr zufällig und bedingt. Das gilt auch und besonders mit der an das Quartier angrenzenden Umgebungsbebauung. Eine eindeutige Zuordnung des Planbereiches zur Innenstadt oder zum Wohnquartier Nelsee-/Pestalozzistraße ist nicht möglich. Es liegt an der Nahtstelle zwischen den beiden Bereichen.

### IV. **Ziele**

#### IV.1 Erschließung

Die jetzt vorhandene Zufahrt des Planbereiches mit dem Kraftfahrzeug nur über die Lamprechtstraße und der dazugehörigen unzulänglichen Abfahrtsmöglichkeit (nur Rechtsabbiegen in die Schweinheimer Straße) soll durch eine Zu- und Abfahrt von der Brennofengasse verbessert werden, um die Verkehre besser zu verteilen.

Von der Werbachstraße her sollte der Friedhofsbereich fußläufig durch das Quartier hindurch erreicht werden. Ebenso sollte dem Fußgänger (und Radfahrer) die Möglichkeit gegeben werden, aus dem Quartier Nelsee-/Pestalozzistraße den Bereich Brennofengasse zu erreichen. Das Parkhaus Löherstraße sollte fußläufig besser erreichbar sein, um allgemein die Akzeptanz dieser Einrichtung zu erhöhen.

Eine zweite Ausfahrt aus dem Parkhaus in Richtung Brennofengasse wird jedoch wegen der mangelhaften Zu- und Abfahrtsmöglichkeit nicht für sinnvoll gehalten.

Im Quartierinnern soll kein Fahrverkehr auftreten. Diese Bereiche sind entsprechend zu gestalten, um für Bewohner und Benutzer insgesamt attraktiv zu werden.

Der aus dem Quartier entstehende Verkehr ist in Tiefgaragen unterzubringen. Eine Aufteilung in zwei Abschnitte ist sinnvoll.

#### IV.2 Mögliche Nutzungen

Grundsätzlich sollte eine Mischung von verschiedenen Nutzungen erreicht werden, denn das Gebiet liegt an der Nahtstelle zwischen der Innenstadt und dem Wohnquartier Nelsee-/Pestalozzistraße. Damit wird auch auf die vorhandene Nachbarschaftsbebauung Rücksicht genommen.

Um dem Wohnungsmangel zu begegnen sind im Neuordnungskonzept Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen. Darunter sollte ein Anteil für den sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein. Verkehrsprovozierende Verwaltungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vertretbar.

Um das Defizit an Versorgungseinrichtungen in den umgebenden Stadtgebieten auszugleichen, sind in größerem Umfang Flächen für soziale Einrichtungen auszuweisen. So sind Alten- und Jugendeinrichtungen vorgesehen, ebenso Bereiche für Selbsthilfegruppen und Vereine, die stadtteilübergreifend tätig sein können und auf eine zentrale Lage und gute ÖPNV-Erschließung angewiesen sind. Eine Reihe von Dienstleistungseinrichtungen sollten vorgehalten werden, ebenso wie begrenzte Angebote zur Befriedigung des täglichen Bedarfs. Freizeiteinrichtungen und Möglichkeiten einer kulturellen Darstellung sollten im Planquartier angeboten werden.

### IV.3 Grünverbindungen

Die Möglichkeiten einer Grünvernetzung von bestehenden Grünanlagen sind aufgenommen worden.

So sind durch das Planquartier hindurch Verbindungen gefunden worden vom Park Schöntal, dem Brentanoplatz am Friedhof entlang in Richtung Main, um später einmal die Mainuferpromenaden zu erreichen.

### IV.4 Stadtgestalt, Raumbildungen

Durch das Neuordnungskonzept sind klar gegliederte Stadträume entstanden mit verschiedenen Raumqualitäten. Das gilt sowohl für die Randzonen des Quartiers als auch für das Quartierinnere. Entlang der Wermbachstraße sollte eine Neubebauung erfolgen, die zu der gegenüberliegenden Bebauung in bezug auf Geschossigkeit steht.

Gestalterische Vielfalt, Kleinteiligkeit und Übersichtlichkeit in Ergänzung zu einer ruhig zu haltenden Dachlandschaft sollten das Quartier prägen.

Die Anzahl der Geschosse sollte auf maximal fünf beschränkt werden, wobei der Ausbau des Dachgeschosses jedoch ermöglicht werden sollte.

Verbindungselemente zwischen alt und neu, Zugangsbereiche mit Torsituationen können gestalterische Akzente setzen. Erdgeschossige Baukörper - die Flachdächer könnten begrünt werden - komplettieren den Neuordnungsbereich. Die Gebäude sollten grundsätzlich in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung gebaut werden, wobei die Haupteinschließung von Norden und Osten her erfolgen kann.

### IV.5 Bauen in Abschnitten

Ein wichtiger Aspekt für eine Um- oder Neuordnung des Quartiers ist durch eine Unterteilung in mehrere Quadranten geschaffen worden. Diese könnten zeitlich unabhängig voneinander baulich genutzt werden.

Die zeitlich und räumlich dann getrennt bebaubaren Quartiersabschnitte versprechen eine Vielfalt von Lösungsvorschlägen in Grundriß und Gestaltung, so daß sich interessante Raumeindruck einstellen könnten.

## V. **Städtebauliches Konzept**

### V.1 Allgemeines

Das Quartier ist zur Gliederung in Bauabschnitte mit vier Quadranten aufgeteilt. Sie sollten jedoch jeweils mit einem Funktionsschwerpunkt ausgestattet werden.

### V.2 Erschließung

Die Erreichbarkeit des Planquartiers mit dem Kraftfahrzeug läßt sich nur schwer verbessern, da der Verkehrsknoten Wermbachstraße - Alexandrastraße - Schweinheimer Straße (Kreisverkehr) sich nicht ohne Probleme so umbauen läßt, daß ein Linksabbiegen von der Lamprechtstraße in die Wermbachstraße möglich wird. Insofern sind Umwegverkehre durch das Wohnquartier auch weiterhin nicht ganz zu vermeiden.

Eine Entzerrung und leichte Verbesserung der Situation wird durch die Aufteilung des Stellplatznachweises in drei Tiefgaragenbereiche erreicht. Die bereits vorhandene Anbindung der Brennofengasse wird weiterhin genutzt. Der gesamte Stellplatzbedarf wird auf ca. 250 - 300 Stellplätze prognostiziert.

Eine zusätzliche Anbindung des Parkhauses Löhnerstraße an die Brennofengasse wird wegen des mit Mängeln behafteten Anschlusses an die Wermbachstraße verworfen.

Eine Verbesserung der Erschließung der Innenstadt für den Fußgänger, Radfahrer quer durch das Plangebiet, abseits von Lärm, Gestank, Staub, Abgasen, in den Bereich Stadtpost und Am heißen Stein ist vorgegeben. Es ist vorgeschlagen, auch den Altstadtfriedhof fußläufig durch das Quartier hindurch von der Wermbachstraße her neu zu erschließen. Langfristig ist der Gedanke weiterzuverfolgen, die Parkanlage Schöntal, entlang der nördlichen Friedhofsbegrenzung mit der Beinegasse und dem Mainufer als größerer Grünachse zu verbinden.

### V.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Den einzelnen Quadranten sind Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung zugeordnet. Entlang der Wermbachstraße ist als Bindeglied zur Innenstadt ein Kerngebiet vorgesehen. Der Bereich des Schwesternwohnheimes ist auch weiterhin dem Wohnen zuzuordnen. Damit kann die angestrebte Nutzungsvielfalt umgesetzt werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 BauNVO vorgeschlagen:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 } für das gesamte Quartier  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,9 } im Mittel

WA-Gebiet:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,65

MK-Gebiet:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,9  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,8

Damit können rund 24.000 qm neue Geschoßfläche gebaut werden, was einer Größenordnung von ca. 120 Einfamilienwohnhäusern entspricht.

Die gewählte Bebauung greift die Blockrandbebauung auf und lehnt sich an die geschlossene Bebauung an. Die Stellung der Gebäude ist grundsätzlich an der Nord- bzw. Ostgrenze der Quadranten angeordnet. Als Dachform wird ein ziegelgedecktes Satteldach vorgeschlagen. Die Anzahl der Vollgeschosse liegt zwischen 2 - 4 Vollgeschossen, wobei zur Akzentuierung bis auf max. 5 Vollgeschosse hochgegangen werden kann. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist grundsätzlich möglich.

### V.4 Grünordnung

Teilweise kann der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand in die Entwurfskonzeption übernommen werden. Ergänzungspflanzungen im Quartierinnern und entlang der Lamprechtstraße und Wermbachstraße mit neuen Grünflächen schaffen qualifizierte Ruhebereiche bzw. Trenngrün.

### V.5 Bodenordnung

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Eine Privatisierung oder Teilprivatisierung ist vorgesehen.

**V.6 Kosten**

Zur Baureifmachung des Geländes entstehen mit Ausnahme der Aufwendungen für die vorgesehenen, umfangreichen Abbrüche keine Kosten. Die vorhandene Trafostation kann entfallen.

Die sonstige Ver- und Entsorgung des neugeordneten Bereiches und die damit zusammenhängenden Kosten sind vom Maßnahmeträger aufzubringen und richten sich nach den entsprechenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. der Stadtwerke.

STADT ASCHAFFENBURG, 08. Februar 1996  
- Stadtplanungsamt -



Keßler  
Amtsleiter



Bubenzer  
Sachbearbeiter