

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
siehe textliche Festsetzungen § 1 und 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 0,8** Grundflächenzahl
- 3,0** Geschossflächenzahl
- IV + IS** Zahl der Vollgeschosse zwingend + Zahl der Staffelgeschosse zwingend
- III** Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH=147,50m Traufhöhe über NN als Höchstmaß

FH=149,00m Firsthöhe über NN als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- Bahnlinie
- Baugrenze (s. Hinweise-Grenzbebauung)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Bahnanlage
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünfläche

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- Anpflanzung von Einzelbäumen (s. textl. Festsetzungen §4)
- Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Mit Geh- Fahr- Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen §3)
- Kolonnaden mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Ⓧ** Einzelanlage die den Denkmalschutz unterliegt

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

§ 1 Das Plangebiet wird gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten auch i. S. des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO, Tankstellen sowie sonstige Wohnungen sind nicht zulässig.

§ 2 Auf der für eine Hochgarage festgesetzten Fläche können abweichend von § 1 ausnahmsweise Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe bis 700 m² Geschosfläche zugelassen werden.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

§ 3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der DB - AG bzw. der Stadt Aschaffenburg belastet.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 4 An den im Bebauungsplan bezeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Die im Bebauungsplan bezeichneten Standorte sind symbolisch und werden in Abstimmung mit den Versorgungs- und Maßnahmenträgern i.R. der Baumaßnahmen detailliert festgelegt.

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 1634/20** Flurstücksnummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1/26B
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude und Garagen
- Unterirdische Schutzraumanlage

Umgrenzung von Flächen mit Verdacht auf Bodenkontamination. Im Bereich der Verdachtsflächen sind lokale Bodenbelastungen bekannt oder werden vermutet. Beim Rückbau der baulichen Anlagen und bei allen Erdbaumaßnahmen ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Festgestellte Bodenbelastungen sind dem Umweltamt unverzüglich mitzuteilen. Jeglicher Bodenaushub ist nach dem Abfallgesetz zu untersuchen.

Kartengrundlage: Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Stand von 01.03.2005.

Bodenfunde: Da bei Erdarbeiten Bodendenkmäler betroffen sein können, ist vor der Durchführung eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art.7 Abs.1 des Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Grenzbebauung: Grenzbebauung im Anschluß an Flächen der DB-AG ist nur mit Zustimmung der entsprechenden Fachdienststellen der Geschäftsbereiche der DB-AG zulässig.

BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Art. 91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 21.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. §3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 14.05.1998 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.1998 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 25.11.1997 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 02.06.1998.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.02.2001 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums in der Zeit vom 11.06.2001 bis einschließlich 13.07.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 10.01.2005 den Bebauungsplan vom 21.05.2002/04.11.2002 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 21.05.2002/04.11.2002 gebilligt.

Aschaffenburg, 21.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

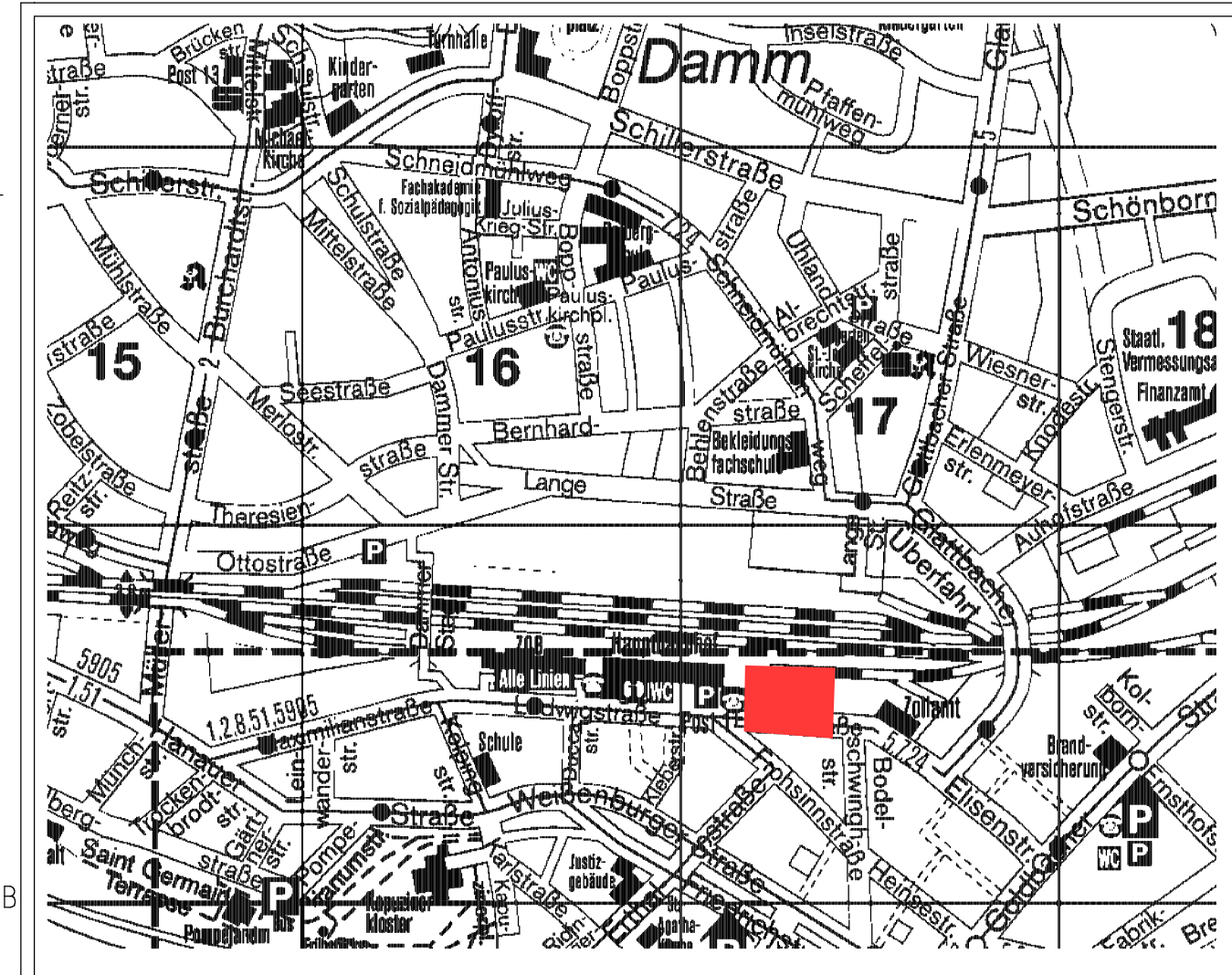
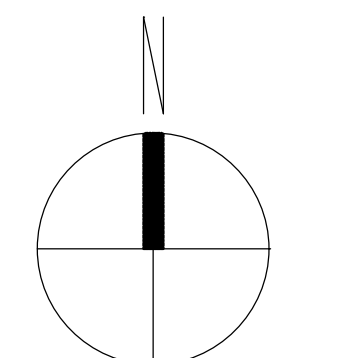
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.01.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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, 28.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet "Östlicher Bahnhofsbereich" zwischen Bahnhofsvorplatz, Bahnlinie Würzburg-Aschaffenburg, Glatzbacher Überfahrt und Elisenstraße

Referat für Stadtentwicklung

.....
Kießler

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Brendler/Baumann/Lingk	25.11.1997	21.05.2002/04.11.2002	1:500	1/26A

H/B = 420,0 / 1480,0 (0,62m²)

Altplan

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt –
6/61 – br-ri

B E B A U U N G S P L A N Nr. 1/26
„Östlicher Bahnhofsbereich“
Teilbereich „Alte Post“ (Nr. 1/26 A)

Begründung zum Bebauungsplan

1. Grundlagen und Verfahrensablauf
2. Planungsanlass
3. Rahmenbedingungen der Planung
4. Städtebauliche Situation
5. Verkehrssituation
6. Planinhalt und Abwägung
7. Maßnahmen zur Planverwirklichung
8. Kostenschätzung und Finanzierung
9. Zusätzliche Erläuterungen
– Flächenbilanz

Aschaffenburg, 21.05.2002
- Stadtplanungsamt -

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), sowie die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466, 479).

Neben den städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 91 Abs. 3 BayBO.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss SPNr. Pl./2/27/97 vom 17.02.1997 eingeleitet.

Am 20.04.1998 wurde der Bebauungsplanentwurf im Stadtrat gebilligt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB angeordnet.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Bürgeranhörung am 14.05.1998 im Sitzungssaal des Rathauses.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/26 erfolgte in der Zeit vom 01.05. bis 02.06.1998.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.02.2001 wurde mit Begründung in der Zeit vom 11.06.2001 bis 13.07.2001 öffentlich ausgelegt.

2. Planungsanlass

Das gesamte Plangebiet ist Teil des in einem Strukturwandel begriffenen Bahnhofsgeländes und umfasst das Gelände zwischen Bahnhofsvorplatz, Gleisanlage der DB-AG, Glattbacher Überfahrt und Elisenstraße. Im Gebiet liegen das zwischenzeitlich privatisierte historische Hauptpostgebäude, ein unter Denkmalschutz stehendes Verwaltungsgebäude der DB-AG, das Zollamtsgebäude, dessen Nutzung ausgelagert wird, sowie weitere Gebäude der DB-AG die teilweise oder vollständig leer stehen. An der Ecke Glattbacher Überfahrt / Elisenstraße befindet sich ein größeres Schalthaus für die Energieversorgung der Stadt Aschaffenburg, das über einen Kabel-Düker auch den Stadtteil Damm versorgt.

Bedingt durch die Privatisierung der Deutschen Bundesbahn und der Deutschen Bundespost und der damit verbundenen Umstrukturierung werden große Flächen dieser ehemaligen Bundesbetriebe entwidmet und unterliegen künftig der Planungshoheit der Gemeinden. Da sowohl die Bahn-AG als auch die Post-AG an einer schnellen Verwertung ihrer aufgegebenen Liegenschaften interessiert sind, bedarf es zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Steuerung durch die Bauleitplanung. Nur so kann gewährleistet werden, dass der Verwertungsdruck auf die Immobilienverwaltungen der ehem. Bundesbetriebe und die Renditeerwartung der Investoren den Grundsätzen der Bauleitplanung

- ⇒ nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- ⇒ dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung
- ⇒ Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und
- ⇒ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

unterliegen.

3. Rahmenbedingungen der Planung

Die Rahmenbedingungen für die Planung werden bestimmt durch

- ⇒ bestehende Gebäude mit Erhaltungswert wie das bereits umgebaute alte Hauptpostgebäude, das denkmalgeschützte ehem. Bahnmeistereigebäude sowie Funktionsgebäude wie das Schaltheus der Stadtwerke, das nur schwer in die Gesamtsituation zu integrieren ist.
- ⇒ das zur Verfügung stehende Gelände das Einschränkungen unterliegt durch die erforderliche Aufrechterhaltung des Bahnbetriebs der DB-AG und privatrechtlichen Vereinbarungen des Investors.
- ⇒ die Anforderungen des Verkehrs wie sie im parallel erarbeiteten Verkehrskonzept für das Bahnquartier niedergelegt sind.

Darüber hinaus waren die in verschiedenen Beschlüssen des Stadtrates für diesen Bereich getroffenen Vorgaben zu berücksichtigen, wie die künftige Höhenentwicklung der Gebäude, die Erschließung und Begrünung des Geländes sowie die Standortbestimmung des künftigen Parkhauses.

4. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation ist vorgeprägt durch die historischen Gebäude der Hauptpost und des ehem. Bahnmeistereigebäudes, das 1996 unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Hinter diesen Gebäuden befindet sich auf dem ehem. Gelände der Postanschlussgleise ein Parkplatz der DB-AG „Station und Service“, der von der Stadt Aschaffenburg im Zusammenhang mit der Einrichtung des Zentralen Haltepunktes für die Verkehrsbetriebe 1991/1992 als Ausweichparkplatz angelegt wurde. Die Parkplatznutzung war ursprünglich bis zur Inbetriebnahme der Stadtteilverbindung nach Damm bzw. des Parkhauses Elisenstraße befristet. Auf einem Teil des Baugeländes des künftigen Parkhauses befindet sich zurzeit noch das Zollamt. Das frühere Fernmeldegebäude der DB wurde bereits im Vorgriff auf die Parkhauserrichtung abgebrochen. An der Einmündung der Glattbacher Überfahrt in die Elisenstraße steht ein Schaltheus der Stadtwerke, im Anschluss daran befindet sich die Zufahrt zum Zentralstellwerk sowie weiteren Betriebseinrichtungen der DB-AG.

Das Plangebiet wird nördlich von den Gleisanlagen des Geschäftsbereichs Netz begrenzt, die lt. Aussage der DB-AG für den Bahnbetrieb unverzichtbar sind.

5. Verkehrssituation

Der Bahnhofsbereich ist zurzeit vom Durchgangsverkehr stark vorbelastet. Der Stadtrat beschloss daher bereits 1998 als Entscheidungshilfe für die anstehenden Maßnahmen und Projekte im Bahnquartier und als verkehrsplannerische Grundlage für den Bebauungsplan 1/26, durch die Planungsgruppe Nord (PGN) ein Verkehrskonzept erstellen zu lassen. Dieses Verkehrskonzept sollte im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes Entscheidungshilfen zu Größe, Organisation und Erschließung des geplanten Parkhauses an der Elisenstraße liefern.

Der überarbeitete Ergebnisbericht liegt seit Januar 2001 vor und wurde bezüglich seiner Kernaussagen wie verkehrsverträgliche Anzahl von Stellplätzen, Zufahrtsregelungen (Kreisverkehr) und Bemessung des Straßenraums in Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt.

6. Planinhalt und Abwägung

Das gesamte Plangebiet wird als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Im westlichen Planbereich wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Tankstellen mit Rücksicht auf die südlich angrenzende Wohnnutzung ausgeschlossen. Sonstige Wohnungen wurden wegen der durch die Randlage zur Bahnanlage schwer zu gewährleistenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht in den Zulässigkeitskatalog nach § 7 BauNVO aufgenommen. Um eine Fortführung der bisher zwischen Glattbacher Überfahrt und Hauptbahnhof unterbrochenen Geschäftszone zu ermöglichen wurde im Bereich der festgesetzten Fläche für die Hochgarage eine Ausnahme für Einzelhandelsflächen bis 700 m² und Vergnügungsstätten zugelassen. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Verkehrskonzeptes für den Bahnhofsbereich wurde nachgewiesen, dass ein Parkhaus in der geplanten Größe (550 Stellplätze) und Organisation (Doppelspindel) über die Knotenpunkte zu erschließen ist, wofür jedoch der Umbau des Knotens Elisenstraße / Bodelschwinghstraße zum Kreisverkehrsplatz und eine separate Zufahrt von der Glattbacher Überfahrt vorausgesetzt werden. Die bereits privatrechtlich gesicherte Zufahrt zum verbleibenden Bahngelände wurde als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der AVG und DB-AG in den Bebauungsplan übernommen.

Die im Rahmen der TÖB-Beteiligung von der DB-AG geforderte Fußgänger-Verbindung von den Bahnsteigen zum künftigen Parkhaus wurde als Gehrecht – außerhalb des Bahnbetriebsgeländes – in den Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die nachrichtliche Darstellung des zurzeit von der DB-AG als Kundenparkplatz genutzten Fläche hinter der unter Denkmalschutz stehenden ehem. Bahnmeisterei.

Das festgesetzte Baufenster für die Hochgarage lässt sowohl eine städtebaulich gewünschte Überbauung der Zufahrt als auch des Schalthauses zu. Von dieser Möglichkeit sollte aus städtebaulichen Gründen Gebrauch gemacht werden, da sonst eine nicht mehr in das Stadtgefüge integrierbare Restparzelle „Schalthaus“ entstehen würde. Die bisher vorliegenden Pläne bieten hier noch keine zufriedenstellende Lösung.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand (Hauptpost / Bahnmeisterei) unter Berücksichtigung einer erforderlichen Reserve bei einer eventuellen Aufgabe der Parkplatznutzung durch die DB-AG (Station und Service).

Die Darstellung der kontaminierten Flächen sowie die erforderlichen Auflagen wurden aus den Stellungnahmen der entsprechenden Fachdienststellen übernommen.

Die getroffenen Grünfestsetzungen führen den ansatzweise vorhandenen Baumbestand als Straßenbegleitgrün bis zur Glattbacher Überfahrt weiter, nachdem die ursprünglich vorgesehene Grünzäsur zwischen Parkhaus und Elisenstraße nicht realisiert werden konnte.

Da aufgrund des Fachplanungsprivilegs (§ 38 BauGB) und der rechtlichen Nachwirkung bis zu einer förmlichen Entwidmung (§ 35 Satz 2 VwVfG) den

Kommunen divergierende Festsetzungen im Bebauungsplan verwehrt sind, musste die Stadt die von der DB-AG im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedingungen und Auflagen anerkennen, um das Verfahren nicht weiter zu verzögern.

Da eine Zustimmung der DB-AG nur zu einem Teilbereich B vorliegt, wurde der Bebauungsplan in 2 Teile gegliedert, wobei nur Teilbereich B - vorerst - Bestandteil des Satzungsbeschlusses wird. Da die Festsetzungen im Teilbereich A - soweit sie Flächen in kommunaler Planungshoheit betreffen - im Rahmen des § 33 (2) BauGB bereits anerkannt wurden, besteht insofern auch auf diesen Flächen Planungssicherheit.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Sieht man vom westlichen Planbereich (Teilbereich A) ab, dessen Umstrukturierung weitgehend abgeschlossen ist, sind zur weiteren Planverwirklichung folgende bauliche Maßnahmen erforderlich:

- a. Straßenbau
 - Umbau des Knotens Bodelschwinghstraße / Elisenstraße zum Kreisverkehrsplatz
 - Umbau der Elisenstraße zwischen Bodelschwinghstraße und Glattbacher Überfahrt
 - Bau einer neuen Zufahrt für das restliche Bahngelände und die Tankanlage der DB-AG (Privatstraße)
- b. Ersatzbaumaßnahmen
 - Errichtung eines neuen Zollamtes in der Goldbacher Straße (im Bau)
- c. Abbruchmaßnahmen
 - Abbruch des ehem. Fernmeldegebäudes der DB-AG (bereits erfolgt)
 - Abbruch des Zollamtes (Elisenstraße 24)
- d. Erschließung und Versorgung
 - Einhausung bzw. Verlegung der Kabeltrasse der AVG (Stadtwerke)
 - Verlegung der Kabeltrasse der Mannesmann-Arcor

Zur Abwicklung der o. g. Maßnahmen wurden z. T. schon privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Investor und der DB-AG bzw. sonstigen Maßnahmeträgern abgeschlossen. Weitere Regelungen über die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind u. a. in dem städtebaulichen Vertrag enthalten.

8. Kostenschätzung und Finanzierung

Grundstücksbereitstellung, Baulandfreimachung, Planung und Errichtung der Gebäude sowie Bau der Privatstraße erfolgen durch einen privaten Investor. Zur Arrondierung und Erschließung des Baugrundstückes für die geplante Hochgarage sind Grenzregelungen und der Tausch von Grundstücken erforderlich, die im einzelnen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Für den maßgeblich von der Stadt zu tragenden Straßen- und Kreuzungsumbau sind durch das Tiefbauamt der Stadt Aschaffenburg ca. 600.000 DM veranschlagt.

9. Zusätzliche Erläuterungen (Flächenbilanz)

		Teilbereich B
Geltungsbereich insgesamt:	ca. 17.370 m ²	ca. 10.200 m ²
Kerngebietsfläche (MK) gesamt	ca. 10.960 m ²	ca. 6.090 m ²
Überbaubare MK-Fläche	ca. 9.000 m ²	ca. 6.090 m ²
Überbaubare Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 475 m ²	
Verkehrsflächen - Straßenfläche	ca. 5.940 m ²	ca. 3.910 m ²
- Straßenbegleitgrün	ca. 195 m ²	ca. 195 m ²
- Bahnanlagen	ca. 330 m ²	
Private Grünfläche	ca. 470 m ²	ca. 200 m ²

Aschaffenburg, 21.05.2002
Stadtplanungsamt

aufgestellt

Keßler

Brendler