



Geändert durch BPI 02/12, in Kraft getreten am 14.11.2003

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBAuG

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

Verkehrsflächen		
Strassenverkehrsflächen	Öffentliche Parkflächen	Zu- und Ausfahrtsverbote
Sichtflächen an Straßeneinfahrungen, Zäune und andere Sichtbehindernde nicht höher als 1,0 m		

Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft		
Grünflächen	Spielflächen	Zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume
Flächen für die Landwirtschaft		
Flächen für die Forstwirtschaft		

Weitere Nutzungsarten		
Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen z.B. Umformstation	Flächen für Stellplätze od. Garagen	Flächen für Aufschüttungen
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	Flächen für Arkaden	Flächen für Auskragung
Führung oberirdischer Versorgungsanlagen	St Stellplätze	Ga Garagen
Wasserleitung	GSt Gemeinschaftsstellplätze	GGa Gemeinschaftsgaragen
Abwasserleitung	EK Elektroleitung (Kabel)	EW Fernwärmeleitung
	Gl Gasleitung	(vorhanden / geplant)

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

Nachrichtliche Übernahmen		
Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet	Flächen für Bahnanlagen	
Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet		

Bestandsangaben		
Wohngebäude	R Runen	Wasserflächen, Haten
Wirtschafts- und Industriegebäude	K Kellergeschosse	15. Höherpunkt
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		

Ausnahmen nach § 21 a Bau NVO für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind zulässig

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBAuG vom 11. NOV. 1974 bis 10. DEZ. 1974 öffentlich ausgestellt.

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 3. FEB. 1975 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBAuG beschlossen.

Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan mit Entschl. vom 6. 4. 1976 Nr. 420-805 a. 11/75 genehmigt.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 BBAuG, das ist am 13. 8. 1976 rechtsverbindlich.

Aschaffenburg, den 28. APR. 1975
 Aschaffenburg, den 28. APR. 1975
 Aschaffenburg, den 30. 8. 76
 Aschaffenburg, den 30. 8. 76

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Goldbacher Straße, Merkelstraße, Fabrikstraße, Teilbereich des Schöntals und Heinsestraße

Mit 6. Auflage genehmigt gemäß § 11 BBAuG mit RB vom 8. 4. 1976 Nr. 420-805 a. 11/75
 Würzburg, den 10. DEZ. 1975
 Regierung von Unterfranken

Aschaffenburg, den 29. 6. 1973
 Änderung vom 14. 3. 1974

Hochbaureferat
 v. Grimm
 (Grimm)

Stadtplanungsamt
 Müller
 (Müller)

Planung Sachbearbeiter	Schickling	MSTB 1'000	Festsetzungen	2/1/3
Vermessung Sachbearbeiter	Golombek	Febr. 1973		

Anlagen gemäß Genehmigungsbescheid der Regierung von Unterfranken vom 06.04.76 - Nr. 420-905 a 11/75

1. Für Wohnungen im Lärmschutzbereich der Goldbacher Straße und der Platzenallee sind entsprechend der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 13.03.73 Nr. II 1/II 0 - 912/0-23 (MStB Nr. 13/1973) geeignete und ausreichende Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zu vervollständigen.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
Goldbacher Straße, Merkelstraße, Fabrik-
straße, Teilbereich des Schöntals und Heinsestraße

I. Allgemein

Für den Planbereich bestand bisher kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben wurde gen. § 34 BBauG beurteilt.

Auf dem 1968 verkauften Gelände der ehemaligen Buntpapierfabrik entsteht ein Einkaufszentrum, das den Namen "City-Galerie" erhalten hat. Diese City-Galerie wird etwa 32.000 qm Verkaufsfläche haben und es werden lt. Beschluß des Stadtrates vom 10. 7. 1972 1450 Parkplätze auf diesem Gelände gefordert.

Damit ist eine neue Verkehrslage entstanden.

Als Grundlage für die vorliegende Planfassung, in der die Straßenbegrenzungen, die Fußgängerverbindungen, die Zufahrten und die bauliche Nutzung festgelegt sind, diente das Gutachten der Autoren des Generalverkehrsplanes (Schaechtoule-Holdschuer), sowie eigene Überlegungen, die auf die vorhandene Örtlichkeit Rücksicht nehmen.

Der Stadtrat hat bereits in der Sitzung am 25. 9. 1972 für einen Bebauungsplanentwurf mit einem größeren Geltungsbereich und mit der Erweiterung Friedrichstraße, Luitpoldstraße und Weißenburger Straße einen Auslegungsbeschluß gefaßt. Aus Gründen der schnelleren zeitlichen Abwicklung wurde das Gebiet der Fußgängerzone um den Herstatturm aus dem Geltungsbereich dieses Planes herausgenommen.

Für die Fußgängerzone am Herstatturm wird ein eigenes Verfahren durchgeführt.

Für den zuvorgenannten größeren Teilbereich und zwar für das Gebiet zwischen Goldbacher Straße, Merkelstraße, Breslauer Platz, Danzigerstraße, Linballee, Kittelstraße und Schöntal lag ein Bebauungsplanentwurf bereits öffentlich aus. Aufgrund der zahlreich eingegangenen Bedenken gegen die Erweiterung der bereits bestehenden Ernsthofstraße beschloß der Stadtrat am 2. 7. 1973 das Bebauungsplanverfahren einzustellen. In derselben Sitzung wurde ein neues Festsetzungsverfahren durch den Aufstellungsbeschluß für das Gebiet zwischen Goldbacher Straße, Merkelstraße, Fabrikstraße, Teilbereich des Schöntals und Heinsestraße eingeleitet. Der bestehende Teil der Ernsthofstraße wird nunmehr von dem Geltungsbereich nicht mehr erfaßt.

II. Erschließung - verkehrliche Neuordnung

Das zur Verbreiterung vorgesehene Teilstück der Goldbacher Straße zwischen Platanenallee und Ernsthofstraße ist Bestandteil der Innenstadt - Osttangente und soll zusätzlich den Ost-Westverkehr, der zur Zeit noch in der Platanenallee läuft, als auch den des Einkaufszentrums bewältigen.

Im Grundriß ist für die jetzt 10 m breite Fahrbahn eine Fahrbahnbreite von max. 19 m festgelegt worden, um je 2 Geradeausspuren von je 3,50 m und an den Straßeneinmündungen 3 m breite Abbiegespuren zu erhalten. Für den in der Zukunft stark begangenen Gehsteig an der Süd-Ostseite ist eine Breite von 3 m gegenüber jetzt 2 m vorgesehen. Der Gehsteig der Nordwestseite bleibt in der jetzigen Breite von 3m erhalten.

Die Verbreiterung der Verkehrsfläche dieses Straßenabschnittes erfolgt ausnahmslos auf der Südostseite, also im Raum der City-Galerie.

Die Heinsestraße wird entsprechend der rechtskräftig festgesetzten Baulinien (Bescheid der Reg. von Unterfranken vom 9. 1. 1952 Nr. 905 b 43) in der Einmündung zur Goldbacher Straße verbreitert.

Dies ist durch den Einbau von Kolonnaden im Anwesen Goldbacher Str. 9 auf der Seite der Heinsestraße möglich. Die Ernsthofstraße wird durch die neu festgesetzte Traße zwischen Fabrikstraße und Goldbacher Straße verlängert. Der jetzt bestehende südliche Gehweg der Platanenallee entfällt. Seine bisherige Funktion übernimmt der bereits bestehende Gehweg im Schöntal. Das Schöntal wird deshalb in Zukunft auch nachts offen bleiben, nachdem eine Beleuchtung installiert wird.

Im Bereich des Knotens Heinsestraße - Platanenallee ist ein Fußgänger-tunnel angeordnet. Das bestehende Geländenniveau um die Tunnelaustrittsstellen in Richtung Schöntal muß abgesenkt werden. Im übrigen bleibt die Schöntal-anlage unverändert. Das Schöntal selbst wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und dient als Parkanlage den Bedürfnissen der Bewohner des gesamten Stadtgebietes.

III. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch bereits vorhandene Einrichtungen und Anlagen der Stadt Aschaffenburg gesichert.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen sind so bemessen, daß eine ordnungsgemäße Entwässerung des gesamten Plangebietes gegeben ist. In den einzelnen Straßen sind Abwasserkanäle verlegt.

Fabrikstraße: Ø 300, 350 und 400 mm

Merkelstraße: Ø 600 mm

Neuer Teil der Ernsthofstraße: Ø 450 mm

Goldbacher Straße: a) Ø 500/750 mm
b) Ø 1300 mm
(zwischen Ernsthofstraße und Eisenstraße)

Goldbacher Straße: Ø 350/525 mm
(zwischen Platanenallee und Eisenstraße)

Platanenallee: Ø 600 mm

Die Abwässer der City-Galerie werden geschlossen durch eine eigene Sammelanlage in den Kanal (Ø 1300 mm) in der Goldbacher Straße eingeführt.

IV. Festsetzungen

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

Für die Festsetzungen der Verkehrsflächen und für die Abgrenzung der bebaubaren gegenüber den nicht bebaubaren Grundstücksflächen wurden die Planzeichen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965) verwendet. Der Geltungsbereich des Planes ist durch einen Linienzug festgesetzt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist den größtenteils bereits bebauten Grundstücken angepaßt.

V. Lärmschutz

Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 13. 3. 1973 Nr. II B/II D - 9121/1 - 23 führt die Vornorm DIN 18005 über Schallschutz im Städtebau zur Beachtung in der Bauleitplanung ein. Die Vornorm erläutert die für den Schallschutz maßgeblichen Begriffe und enthält u. a. Einzelheiten über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels in der Umgebung von Straßen und die in den Baugebieten je nach der Art der Nutzung zulässigen Planungsrichtpegel.

Nach der DIN 18005 beträgt der Planungsrichtpegel im Mischgebiet 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht und im Kerngebiet 65 dB (A) bei Tag und 50 dB (A) bei Nacht.

Zur Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels für die Goldbacher Straße und die Platanenallee (Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen) nach der DIN 18005 wurden die Werte der Verkehrsanalyse Kraftverkehr in der Verkehrsuntersuchung über die verkehrlichen Auswirkungen des Einkaufszentrums City-Galerie der Herren Prof. Schaechterle und Reg.-Baumeister

a. D. Holdschuer, Ulm, vom Jahre 1970 zugrunde gelegt. Das Straßen-

bauamt Aschaffenburg hat mit Schreiben vom 15. 6. 1973 zur Bemessung etwaiger Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der obigen Verkehrsuntersuchung folgende Angaben gemacht:

a) Goldbacher Straße (B 26)

Verkehrsbelastung:

1970: 1480 Kfz/h 1990: 2050 Kfz/h

LKW-Anteil: < 20 %

Fahrbahn: Asphaltbeton in gutem Zustand

Längsneigung: < 3 %

Geschwindigkeit: 50 km/h

b) Platanenallee (B 8)

Verkehrsbelastung:

1970: 1340 Kfz/h 1990: 1850 Kfz/h

LKW-Anteil: < 20 %

Fahrbahn: Pflasterdecke

Längsneigung: < 3 %

Geschwindigkeit: 50 km/h

Für die Ernsthofstraße liegen keine Belastungswerte vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß die Verkehrsbelastung nicht über der Belastung der Goldbacher Straße liegt.

Nach den obigen berechneten Verkehrsbelastungen ergeben sich folgende äquivalente Dauerschallpegel:

Goldbacher Straße:

1970: 1480 Kfz/h = 64 dB (A) 1990: 2050 Kfz/h = 65 dB (A)

Platanenallee:

1970: 1340 Kfz/h = 63 dB (A) 1990: 1850 Kfz/h = 65 dB (A)

Das Bauquartier zwischen Platanenallee und der Nordostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1490 wird im Bebauungsplan als Kerngebiet ausgewiesen. Der ermittelte äquivalente Dauerschallpegel überschreitet nicht den in der DIN 18005 festgelegten Planungsrichtpegel für Kerngebiete von 65 dB (A).

Für die weiteren, das Plangebiet umgebenden Straßen (Fabrik- und Merkelstraße) ist festzustellen, daß es sich hier um Straßen untergeordneter Bedeutung handelt, die ein entschieden geringeres Verkehrsaufkommen vorweisen, als die Goldbacher Straße und die Platanenallee, so daß eine Überschreitung des Planungsrichtpegels nicht erfolgt.

VI. Kostenzusammenstellung

Die Goldbacher Straße ist Ortsdurchfahrt der B 26. Die Platanenallee ist Ortsdurchfahrt der B 8. Bei der Aufstellung des NE-Entwurfes (Richtlinien für die Entwurfsgestaltung im Straßenbau) wurden für die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen folgende Kosten ermittelt:

1. Umbau Goldbacher Straße einschl. Grunderwerbskosten
2. 370.000,-- DM

2. Neubau der verlängerten Ernsthofstraße zwischen Fabrikstraße und Goldbacher Straße einschl. Grunderwerbskosten
850.000,-- DM

VII. Bodenordnung

Die Verkehrsflächen für die Ernsthofstraße zwischen Fabrikstraße und Goldbacher Straße sind einschließlich der bebauten Grundstücke Fabrikstraße Haus Nr. 9 und 11 bereits von der Stadt erworben; ebenso die Erweiterungsfläche für die Verbreiterung der Goldbacher Straße.

Aschaffenburg, 20. 12. 1973

- Stadtplanungsamt -

Müller

E r g ä n z u n g

zur Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Goldbacher Straße, Merkelstraße, Fabrikstraße, Teilbereich des Schöntals und Heinesstraße

Bei der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanentwurfes vom 29. 6. 1973 für den obigen Geltungsbereich wurden eine Reihe von Bedenken und Anregungen vorgetragen,

Zur weitgehenden Ausräumung dieser Anregungen hat der Stadtrat in der Sitzung am 29. 4. 1974 Änderungen des Bebauungsplanentwurfes vom 29. 6. 1973 beschlossen, die sich auf folgende Neufestsetzungen beziehen:

1. Das vorgesehene Mischgebiet zwischen Merkelstraße, Fabrikstraße, nordöstwärtiger Grenze des Grundstücks Flur Nr. 1490 und der Goldbacher Straße wird geändert in

Kerngebiet, max. 4 Vollgeschosse, geschlossene Bebauung, Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) 2,2

2. Für den Raum entlang der Merkelstraße und Fabrikstraße sind über dem Erdgeschoß Wohnungen zulässig (§ 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO).

Nachdem in dem anschließenden Raum an das Grundstück Flur Nr. 1490 bereits größere Gewerbegrundstücke liegen, wurde durch die Änderung eine Angleichung der Nutzungsart für den gesamten Geltungsbereich erzielt. Die bereits früher festgelegte maximale Gebäudehöhe von 4 Vollgeschossen wurde erhalten. Auf Grund der Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet in Kerngebiet wurden die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Bau-nutzungsverordnung geändert.

Für den bereits bebauten Landbereich entlang der Merkelstraße und Fabrikstraße wurde in Anwendung der Bestimmungen der Bauordnungsverordnung festgelegt, daß über dem Erdgeschoß Wohnungen zulässig sind.

Der Bebauungsplanentwurf vom 29. 6. 1973 in der Änderung vom 14. 3. 1974 für das Gebiet zwischen Goldbacher Straße, Merkelstraße, Fabrikstraße, Teilbereich des Schöntals und Heinestraße muß erneut gemäß § 2 Abs. 7 i. V. mit § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt werden.

Aschaffenburg, 7. 11. 1974
Stadtplanungsamt

[Handwritten signature]