



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die Verkaufsfläche für jeglichen Einzelhandel wird auf maximal 100 m² beschränkt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig. Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- SO FH** Sonstiges Sondergebiet - Fachhochschule nach § 11 Bau NVO Fachhochschule

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- z.B. **GFZ 1,2** Geschosflächenzahl
- z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. **III+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschöß (D) ein zusätzliches Vollgeschöß sein darf
- z.B. **(III)-D** Zahl der Vollgeschosse zwingend, wobei das Dachgeschöß (D) ein zusätzliches Vollgeschöß sein darf

Bauweise, Baugrenzen

- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- H** nur Hausgruppen zulässig
- ED** nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- ▬** Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- ▨** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
- Straßengrenzlinie

Grünflächen

- ▬** Straßengrün / öffentliche Grünflächen
- ▬** Private Grünfläche mit dem Gebot zur Anpflanzung von Bäumen als gliederndes Element zwischen den Baufenstern und der umgebenden Nutzung (Gemeindezentrum)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

- ▬** Fläche unter denen Tiefgaragen (TG) zulässig sind
- ST** Öffentliche Stellplätze in der Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Trafostation, Standort
- TG** Fläche unter denen Tiefgaragen (TG) zulässig sind
- ST** Öffentliche Stellplätze in der Verkehrsfläche

Örtliche Bauvorschriften

- ↔** Hauptfrischrichtung
- FD,PD,SD < 35°** Flachdach, Puttdach, Satteldach mit max. 35° (Altgrad) Neigung zulässig
z.B. WH 12,00m max. zulässige Wandhöhe über Gelände im Mittel/Grundstück
- z.B. TH 4,0m Traufhöhe als Höchstgrenze über Gelände im Mittel/Grundstück
- ▶** Grenzbebauung vorgeschlagen
- ➔** vorgeschlagene Möglichkeit zur Grundstückszufahrt
- Hinweise**
— bestehende Grundstücksgrenze
z.B. 6134 Flurstücksnummer
▨ bestehende Hauptgebäude
▨ bestehende Nebengebäude
○ zu pflanzende Bäume (symbolischer Standort) entlang eines Streifens von
● vorhandener und zu erhaltender Baumbestand
▣ Alltagsverdächtige Fläche (AS 809 + AS 1503)

Passiver Schallschutz

Die Fenster der Wohnbebauung, die den Verkehrsstraßen zugewandt sind, sind mit Schallschutzfenster der Klasse II auszustatten. Durch geeignete Grundrüstgestaltung sind die für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Wohnräume (Schlafräume, Kinderzimmer usw.) auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen. Soweit Größe und Lage der Tiefgaragen im Bebauungsplan nicht abschließend festgelegt sind, ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens im Baugenehmigungsverfahren oder Bauantragverfahren notwendig.

Nachrichtliche Übernahme

Bodenfunde
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodeneraltertümern müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden und gemäß Art. 8 Abs. 2 sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Festsetzungen durch Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
Garagen
Mögliche Standorte für Garagen (siehe Planeintrag)
- Telekommunikationsleitungen**
Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433; BayRS 2132-1-I), geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 795), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 10.11.2000
STADT ASCHAFFENBURG

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 24.01.2000 bis 11.02.2000 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.01.2000 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 08.11.1999 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 25.02.2000.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.05.2000 wurde mit Begründungsentwurf vom 18.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2000 bis 25.08.2000 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.11.2000 den Bebauungsplan vom 18.05.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 18.05.2000 geteilt.

Aschaffenburg, 10.11.2000
STADT ASCHAFFENBURG

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 17.01.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Daibergräbe 15, Stadtplanungsamt, 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, 27.11.2000
STADT ASCHAFFENBURG

Der Bebauungsplan ist mit dem Stadtrat der Stadt Aschaffenburg am 17.01.2001 genehmigt worden.



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Flachstraße, Bessenbacher Weg und Kinnstraße

Bauforum	Stadtplanungsamt				
Martens	Kebler				
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Ergänzt	Maßstab	B-Plan
Bubner/Lhg	20.10.99	18.05.00	13.09.00	1:500	3/22

B E G R Ü N D U N G

**Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger
Straße, Flachstraße, Bessenbacher Weg und Kihnstraße
(Nr. 3/22)**

Aufgestellt:
Stadt Aschaffenburg, 18.05.2000
Stadtplanungsamt



Bubbenzer

0. Planungsanlass

Das Auslaufen der US-militärischen Nutzungen in Aschaffenburg beendet die 190 Jahre währende Epoche als Garnisonstadt. Die Kasernenflächen im südlichen Stadtbereich, ehemals vor den Toren der Stadt gelegen, sind heute in den Stadtorganismus eingewachsen und stellen einen tief in die Stadt ragenden, trennenden Keil dar, der voll entwickelte Stadtteile trennt.

Mit der Freigabe dieser militärischen Flächen 1992 eröffnen sich für die Stadt neue und ganz außerordentliche Chancen und Perspektiven für die Stadtplanung bzw. Stadtentwicklung:

- So kann die trennende Wirkung des Kasernen-Keils im Stadtgefüge überwunden werden,
- vorhandene Grünräume und Bezüge im Stadtkernbereich können vernetzt und mit dem Außenraum verbunden werden,
- Wohnungen und Arbeitsplätze können in gut erreichbarer Lage zur Innenstadt angeboten und
- die vorhandene Infrastruktur angemessen ergänzt werden,
- konnte die Fachhochschule Würzburg – Schweinfurt – Aschaffenburg in Betrieb genommen werden.

Die Umsetzung solcher Überlegungen bedarf der städtebaulichen Planung in verschiedenen Ebenen. Der vorliegende Bebauungsplan ist für einen Teilbereich dieser Konversionsfläche die Fortschreibung der städtebaulichen Planung. Er legt die entwickelten Ziele rechtsverbindlich fest und schafft die städtebaulichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Fachhochschule.

I. Planungsrechtliche Situation

I.1 Regional- und Landesplanung

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet des Oberzentrums Aschaffenburg, das durch Ausweisung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit bleiben soll. Weiterhin soll der tertiäre Bildungsbereich, der Dienstleistungsbereich in Aschaffenburg ausgebaut werden, um die Arbeitsplatzsituation zu verbessern. Im Verdichtungsraum Aschaffenburgs sollen diese Ziele möglichst ohne „übermäßige Beanspruchung der Landschaft“ erreicht werden. Der Bebauungsplan zur städtebaulichen Neuordnung der ehem. Sondergebietsflächen mit dem Bereich zur Würzburger Straße hin wird all diesen regionalplanerischen Zielen in vollem Umfang gerecht.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche – Fachhochschule“ und gemischter Baufläche dargestellt.

I.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich besteht ein einfacher Baulinienplan vom 08.01.1957, der in Teilbereichen 1960 dahingehend geändert wurde, dass ursprüngliche Baulinien in Baugrenzen abgeändert wurden. Die Gemeindeverordnung zu diesem damaligen Bebauungsplan / Baulinienplan Nr. A 613/2 ist nicht mehr wirksam. Insofern ist das Quartier hinsichtlich der Art seiner Nutzung nach § 34 BauGB einzustufen.

II. Bestandsbeschreibungen

II.1 Größe und Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und liegt südöstlich im Stadtgefüge in einer Entfernung von rd. 1,2 km Luftlinie vom Herstatturm.

II.2 Bodenverhältnisse und Topografie, Altlasten

Das zu überplanende Gelände fällt leicht zur Flachstraße hin ab.

Der ehemalige Bauhof der Jägerkaserne ist nur zum Teil befestigt. Hier sind ca. 1 m mächtige Auffüllungen bekannt. Natürlich stehen vor allem Sande mit wechselnden Kies- und Schluffanteilen sowie bindigen Einheiten an. Die Terrassensedimente lagern teilweise in geringer Mächtigkeit über dem Anstehenden, hier zum Beispiel dem festgestellten Gneiszersatz, an.

Die historische Erkundung der ehemaligen Jägerkaserne hat einige altlastenverdächtige Flächen (KVS 4, 6 und 7) ermittelt. Dem Verdacht wurde in den Untersuchungen der Phase II a und z. T. II b nachgegangen. Die erheblichen Bodenbelastungen beim Gebäude 75 mit nahegelegenen Tank (KVS 6) wurde durch Bodenaustausch vollständig saniert. Beim Waschplatz mit Benzinabscheider wurden lokale Belastungen festgestellt bzw. lässt sich das geringe Gefährdungspotential für die Flächen des Bauhofs mit seinen unterschiedlichen Lagergebäuden (KVS 7) nicht mit vertretbarem Aufwand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersuchen. Die insbesondere abfallrechtlichen Maßnahmen können hier bei konkreten Abbrüchen, Erdbaumaßnahmen und Folgenutzungen vorgenommen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Auf dem Grundstück der Flachstraße 12 befand sich ein Bauhof eines Bauunternehmens mit einer Eigenbedarfstankstelle. Im Rahmen der historischen Erkundung konnte weder ermittelt werden, ob der Tank nach der Stilllegung entfernt wurde, noch wo die Lage der Tankstelle war. Für konkrete Baumaßnahmen wurde daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

II.3 Erschließung und Verkehr

Das Planungsgebiet grenzt an die Würzburger Straße, die mit über 30.000 Kfz / 24h zu den hoch belasteten Straßen in Aschaffenburg gehört. Sie ist im Bereich des Planungsgebiets vierstreifig ausgebaut und bindet die Flachstraße mit einer Lichtsignalanlage an. Die Kihnstraße, die für das Gesamtquartier nur untergeordnete Erschließungsfunktion übernimmt, ist dagegen als reine T-Kreuzung ausgestaltet.

Die äußere, verkehrliche Erschließung des Fachhochschulbereiches erfolgt von der Flachstraße. Die vorhandene Wohnbebauung wird von der Kihnstraße und von der Flachstraße her erschlossen.

Die in dem Bereich in öffentlicher Straße liegenden Kanäle und Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die Ver- und Entsorgung des Quartiers sicherzustellen.

II.4 Nutzung

Bis auf eine Parzelle ist das Quartier im nordwestlichen Bereich mit Wohngebäuden bebaut.

Der mit Wohnhäusern bebaute Bereich ist in den straßenabgewandten Seiten größtenteils befestigt (ehem. Bauhof der Fa. Aulbach) und wird sonst als Garten genutzt. Parallel zur Würzburger Straße ist das Grundstück des Einkaufsmarktes zu nahezu 100% befestigt.

Die ehem. Kasernenflächen dienten als Bauhof.

Im Nord-Westen grenzt in gesamter Länge die Fachhochschule an. Im Norden, entlang des Bessenbacher Weges besteht Wohnbebauung. Im Osten grenzt das Grundstück der Pius-Gemeinde mit Kindergarten, Kirche und Gemeindezentrum an, während in der Kihnstraße Geschosswohnungsbau dominiert.

II.5 Vorhandener Bewuchs

Wesentlicher Baumbestand entlang der Flachstraße wird erhalten. Entlang des Bessenbacher Weges wird entfallender Bestand ersetzt.

II.6 Bebauung und Stadtgestalt

Prägend für das Planungsumfeld sind die Fachhochschulgebäude, die Gebäude der St. Pius-Gemeinde, die erdgeschossige Einkaufshalle sowie der Geschosswohnungsbau entlang der Kihnstraße.

Die Baustubstanz im Planungsgebiet ist sehr heterogen und von unterschiedlicher gestalterischer Qualität. Zur Würzburger Straße liegt eine eingeschossige Gewerbehalle mit Flachdach und vorgelagerten Stellplätzen. Baufluchten und Gebäudehöhen der Würzburger Straße sind nicht aufgenommen. Entlang der Flachstraße und Kihnstraße stehen zwei- bzw. dreigeschossige Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit geneigtem Dach und Vorgartenzonen. Diese Bausubstanz bildet mit der jeweils gegenüberliegenden Bebauung ein geschlossenes Ensemble. Die vorhandene Bebauung auf dem ehem. Kasernenbereich besteht aus untergeordneten kleinen Barackenbauten mit einem Geschoss, die ohne räumlichen Zusammenhang zur umgebenden Bebauung errichtet wurde. In Verlängerung der Kihnstraße zwischen Röderweg und Bessenbacher Weg befindet sich nördlich des ehem. „Bauhofs“ die insgesamt als Solitär wirkende Gebäudegruppe des katholischen Gemeindezentrums der St. Pius mit unterschiedlichen Fassadenhöhen und vielen Gebäudeversprüngen. Die Bebauung auf der Nordseite des Bessenbacher Wegs besteht aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, zumeist mit geneigtem Dach.

Denkmalpflegerische Belange sind im Planungsgebiet nicht berührt.

III. **Städtebauliche Bewertung**

III.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Die festgestellten erheblichen Bodenbelastungen wurden durch Bodenaustausch saniert. Weitere insbesondere abfallrechtlichen Maßnahmen können hier bei konkreten Abbrüchen, Erdbaumaßnahmen und Folgenutzungen vorgenommen werden. Ein entsprechender Hinweis zur Einschaltung der Fachbehörden wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

III.2 Erschließung und Verkehr

Über die verkehrsreiche Würzburger Straße (ca. 30.000 Kfz/24h) und die Flachstraße ist das Erweiterungsgebiet der Fachhochschule ausreichend mit dem Verkehrsnetz und öffentlichen Personennahverkehr erschlossen bzw. angebunden.

Das geplante Mischgebiet wird von der Kihnstraße hauptsächlich erschlossen.

Die vorhandene Erschließungsinfrastruktur in öffentlicher Fläche ist ausreichend dimensioniert.

III.3 Nutzung

Das Planungsgebiet liegt an der Nahtstelle unterschiedlicher Nutzungen, die sich innerhalb des Gebiets verzahnen und stellenweise zu Unverträglichkeiten führen bzw. führten. Durch die brach gebliebenen ehem. Kasernenflächen ist die Situation weitgehend entschärft. Die künftige Nutzung entlang der Würzburger Straße muss mit der zu erwartenden Steigung der Verkehrsbelastung verträglich sein.

III.4 Grünstruktur

Der vorhandene Baumbestand vor allem an der Flachstraße ist erhaltenswert. Im Quartiersinnern empfiehlt sich, zwischen den Baufenstern gliederndes Grün vorzusehen.

III.5 Stadtgestalt

Die einheitlich gestaltete und als Ensemble konzipierte, ehem. Jägerkaserne verliert im Plangebiet ihre Harmonie, da baulich verwischt und überformt. Das Quartier hat auch deshalb kein eigenständiges, stadtbildprägendes Profil, sondern zerfällt in Teilbereiche, die den jeweiligen Nachbarschaften zugeordnet wurden.

IV. **Städtebauliche Ziele**

IV.1 Nutzung

Die Umnutzung der ehemaligen Kasernenflächen dient dem Ziel, der neu gegründeten Fachhochschule in Aschaffenburg Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und in der Nachbarschaft ergänzende Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich zu ermöglichen, die mit der dort vorhandenen (Wohn)Nutzung harmonisieren. Weiterhin ist entlang der Würzburger Straße eine Nutzungsmöglichkeit anzubieten, die mit den vorhandenen und künftigen Immissionsbelastungen verträglich ist. Dies gilt auch für die Umgebungsnutzung der FH. Der Bebauungsplan setzt daher außer Sondergebiet FH, ein MI-Gebiet fest.

IV.2 Erschließung

Der Bebauungsplan regelt die Erschließungsmöglichkeiten für die Fachhochschule und die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen im Umfeld der Fachhochschule. Mit diesen positiven Festsetzungen soll eine stadtverträgliche Verkehrssituation gewährleistet werden.

IV.3 Stadtgestalt

Entlang der Flachstraße und der Kihnstraße greift der Bebauungsplan die gestalterischen Grundzüge der vorhandenen bzw. der Umgebungsbebauung auf. Insofern sind die Baufluchten und Höhenentwicklung aus dem Bestand abgeleitet. Entlang der Würzburger Straße ist die Bauflucht gegenüber der heutigen Situation nach vorne in Richtung Würzburger Straße verlegt, um den Straßenraum der Würzburger Straße zu fassen und zwischen den Baufluchten der ehem. Jägerkaserne und der Bebauung südlich der Kihnstraße zu vermitteln.

Die Erweiterungsbauten der Fachhochschule sind als kompakte Baumasse gedacht, die sich gegenüber der kleingegliederten Umgebungsbebauung als zusammenhängende Baumasse abhebt und klare Raumkanten schafft. Durch Grünbereiche bzw. einen öffentlichen Fußweg wird diese Eigenständigkeit noch unterstrichen.

V. Einzelfestsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

In den eröffneten Baufenstern lassen sich für Neubauten im FH-Bereich ca. 10.000 qm, parallel zur Würzburger Straße rd. 3.000 qm neue Geschossfläche realisieren. Der Zuwachs an Geschossfläche an der Kihn- und Flachstraße ist ergänzend möglich und insgesamt untergeordnet.

Grundflächenzahl	MI-Gebiet	0,4 – 0,6
	SO-Gebiet	0,6
Geschossflächenzahl	MI-Gebiet	1,0 – 1,2
	SO-Gebiet	1,2

Je nach Teilquartieren sind ergänzende Festsetzungen von Traufhöhen bzw. der Anzahl von Vollgeschossen als Mindest- und Höchstgrenze oder auch zwingend vorgenommen worden, um eine Gliederung, bzw. Betonung und Unterstützung der vorhandenen Bebauung zu erreichen.

Die geschlossene Bauweise ist entlang der Würzburger Straße und Kihnstraße sowie für das FH-Gelände festgesetzt. Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser entlang der Flachstraße gilt die offene Bauweise. Die Grenzabstandsregelungen der BayBO gelten im Mischgebiet und werden durch den Bebauungsplan im SO-Gebiet ersetzt.

2. Stellplätze

Der Stellplatznachweis erfolgt grundsätzlich auf eigenem Grundstück. Am Bessenbacher Weg sind ca. 10 – 14 öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen, die als Ersatz für die wegfallenden 8 Stellplätze auf dem städt. Grundstück an der Kirche (Gemeindezentrum) hergenommen werden können. (Die genaue Anzahl der Stellplätze richtet sich nach möglichen Erschließungsbereichen/Zugängen zum FH-Gelände.)

Alternativ werden Flächen für Tiefgaragen oder auch oberirdische Garagen für die Bereiche Kihn- und Flachstraße vorgeschlagen.

3. Grünordnung

Die vorhandene und erkennbare Grünzäsur zwischen dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gemeindezentrum und den FH-Quartier wurde aufgenommen und als private Grünfläche festgesetzt, ebenso wie gliedernde Grünbereiche mit dem Gebot der Anpflanzung von Bäumen zwischen den Baufenstern, bzw. dem Bereich des Sondergebietes Fachhochschule.

VI. Bodenordnung

Eine Bodenordnung (Umlegung) ist nicht notwendig oder vorgesehen.

VII. Kosten

Die notwendigen Erschließungsanlagen und Maßnahmen werden von der Stadt erstellt.

Aschaffenburg, 18.05.2000
Stadtplanungsamt



Keßler
Amtsleiter



Bubenzer
Sachbearbeiter