



BEGRÜNDUNG

zur

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Baumarkt Würzburger Straße“ zwischen Würzburger Straße, Kulmbacher Straße, Coburger Straße, südöstlicher Grenze, Sälzerweg, ehem. Kommandantur-Gebäude und der nordwestlichen Grenze durch das Grundstück Fl.Nr. 5500 (Nr. 4/1b) im Bereich der Grünfläche auf FlstNr. 5707/52, Gem. Aschaffenburg

Aufgestellt:

Aschaffenburg, den 24.01.2008

Stadtplanungsamt



Hock

0. Planungsanlass

Im Bebauungsplan für das Gebiet „Baumarkt Würzburger Straße (Nr. 4/1b) (rechtskräftig seit 10.06.2005) ist das Grundstück FlstNr. 5707/52 der Gemarkung Aschaffenburg als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Dieses liegt zwischen der Fläche des Baumarktes und der Bebauung nordöstlich der Steubenstraße und befindet sich im Eigentum der Stadt.

Es ist geplant, hier einen Bolzplatz anzulegen. Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes ist hierfür aber nicht konkret genug, bietet also keine ausreichende Rechtsgrundlage. Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern und eine „Öffentliche Grünfläche - Spielplatz für Jugendliche (Bolzplatz)“ zu definieren.

1. Planungsrechtliche Situation

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich bestand bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Baumarkt Würzburger Straße“ (Nr. 4/1b). Dieser ist seit dem 10.06.2005 rechtskräftig.

1.3 Entwurf des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Bebauungsplanes weist einen Teil des bisher lediglich als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Bereiches als „Spielplatz für ältere Jugendliche (Bolzplatz)“ aus. Dadurch wird das geplante Fußballfeld zulässig.

2. Bestandsbeschreibung

2.1 Größe und Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.288 m² und liegt im Süd-Osten des Stadtgebietes nördlich der Steubenstraße.

2.2 Erschließung

Der Zugang zu dem Bolzplatz erfolgt über einen geplanten öffentlichen Fußweg.

2.3 Nutzung

Im Norden (B-Plan Nr. 4/1a) hat sich großflächiger Einzelhandel etabliert. Die Restflächen der ehem. Kasernen müssen noch einer neuen Nutzungszuordnung zugeführt werden.

Im Süd-Westen ist die Wohnanlage „Schweinheimer Gärten“ entstanden, in der eine reine Wohnnutzung herrscht.

Im Süd-Osten befindet sich das Mischgebiet entlang der Steubenstraße.

2.4 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Zwei Höhengsprünge charakterisieren das Quartier. So ist ein Höhenversatz zwischen der vorhandenen Bebauung „Schweinheimer Gärten“ und dem Baumarkt festzustellen. Das eigentliche Grundstück des geplanten Bolzplatzes kann als eben eingestuft werden.

Wesentlicher, erhaltenswerter Bewuchs ist nur an der Böschungskante zu den tiefer liegenden „Schweinheimer Gärten“ festzustellen.

3. Städtebauliche Ziele

3.1

Mit der Einrichtung eines Bolzplatzes soll in dem Gebiet ein Spielplatz für ältere Jugendliche geschaffen werden. Die bisher angebotenen Spielplätze auf den ehemaligen US-Flächen und im Bereich des Stadtparks Rosensee werden sehr intensiv genutzt. Außerdem wird die fortschreitende Aufsidlung der leer stehenden Kasernengebäude im weiteren Umfeld zu einem wachsenden Anteil von Kindern und Jugendlichen führen. Daher sollen möglichst frühzeitig Spielraumangebote gesichert werden.

3.2 Altlasten, Lärmimmissionen

Die evtl. kontaminierten Altlastenverdachtsflächen sind als Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm wird der Umgriff der Bolzplatzfläche auf 16 m x 32 m (512 m²) beschränkt und beträgt damit nur etwas mehr als 7 % der Fläche eines normalen Fußballplatzes (üblich sind 68 m x 105 m, also 7.140 m²). Somit ist sichergestellt, dass die Fläche nur als Spielplatz für Jugendliche genutzt wird und keine regulären Fußballspiele ausgetragen werden können. Zudem finden ca. 4 m hohe Ballfangzäune nach dem aktuellen Stand der Lärmschutztechnik Verwendung, die durch Kunststoffhalterungen an den Pfosten geräuschkämmend ausgeführt werden. Eine Einschränkung der Öffnungszeiten kann im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

4. Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Aschaffenburg. Eine Veräußerung ist nicht geplant.

Aschaffenburg, den 24.01.2008
Stadtplanungsamt



Brendler



Hock