

Geändert durch BPI 04/03b, in Kraft getreten am 19.10.2018

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
Schank- und Speisewirtschaften sind nur in Verbindung mit Beherbergungsbetrieben zulässig. Tankstellen sind nicht zulässig. Vergnügungsfstätten sind nicht zulässig. Einzelhandel ist nicht zulässig.
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO  
Schank- und Speisewirtschaften sind nur in Verbindung mit Beherbergungsbetrieben zulässig. Tankstellen sind nicht zulässig. Vergnügungsfstätten sind nicht zulässig. Einzelhandel ist nicht zulässig.
- Stellplätze Gewerbliche Stellplatzanlagen die nicht der Nutzung des Grundstückes dienen, sind unzulässig.
- Fläche für Stellplätze

#### Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **GRZ 0,6** Grundflächenzahl
- z.B. **GFZ 1,2** Geschossflächenzahl
- z.B. **II - III**  
z.B. **III - IV**  
z.B. **IV - V** } Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- z.B. **III** } Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. **TH min 9,00m** Traufhöhe über Gelände Mitte Grundstück
- z.B. **TH max 6,00m**
- g** geschlossene Bauweise

#### Bauweise, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze

#### Verkehrsf lächen

- Straßenverkehrsfläche ohne Aufteilung
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- zu pflanzende Bäume und Sträucher als Raster, Regelabstand 10,00 m
- Vorhandene und zu erhaltender Baumbestand

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Elektrizität

#### Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen Alle Dachformen mit Ausnahme von Mansard- und Walmdächern möglich

#### Kennzeichnung

- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.
- bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 5500 Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude und Garagen (ehem. Tankstelle)
- Maße
- Zu beseitigende bauliche Anlagen

Jeglicher Bodenaushub ist nach dem Abfallrecht zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Werden bei Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen angetroffen, so ist die Stadt Aschaffenburg unverzüglich zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind bis auf weiteres einzustellen. Es wird empfohlen, vor dem Wiederaufbau oder der Entsorgung von auf dem Grundstück anfallenden Aushub- und Abbruchmaterialien, das Einvernehmen mit den Fachbehörden einzuholen.

#### Nachrichtliche Übernahme

##### Bodenfunde

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

#### Festsetzungen durch Text

##### Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch geeignete Grundrindarstellung sind die für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume auf der Lärmabgewandten Seite der Würzburger Straße und der Rhönstraße anzuordnen. Fenster der Lärmschutzklasse III mit einem Schalldämmmaß von 37 dB sind im vorgenannten Bereich einzubauen.

##### Baugrenze / Baulinie

Eine Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie durch Begrünung oder zur Einrichtung von Anlagen der solaren Nutzung bis zu einer Flächengröße von 35 m<sup>2</sup>/Grundstück ist zulässig, wenn keine Verschattung oder sonstige Beeinträchtigung zu erwarten ist und eine einheitliche Gestaltung gewährt ist (z.B. Hausgruppen).

##### Telekommunikationsleitungen

Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

##### Örtliche Bauvorschriften

- Vorgartengestaltung

Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebädefronten bestimmt ist) sind auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist ausnahmsweise nur in dem Maße zulässig, als Zuwegungen zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksteilen, sowie zu Mülltrennanlagen geschaffen werden müssen. Dabei ist die Befestigung der Vorgartenfläche auf ein Mindestmaß zu beschränken. 2/3 der Vorgartenfläche muß mindestens als gärtnerische angelegte Fläche erhalten bleiben.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-1), 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. 796), 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, 25.02.2004  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 11.06.2001 bis 03.07.2001 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2001 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 01.03.2001 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. H. bis zum 13.07.2001.

Der Entwurf des Bebauungsplan vom 03.07.2001 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2000 bis 05.11.2001 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.02.2002 den Bebauungsplan vom 03.07.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 03.07.2001 gebilligt.

Aschaffenburg, 25.02.2004  
STADT ASCHAFFENBURG

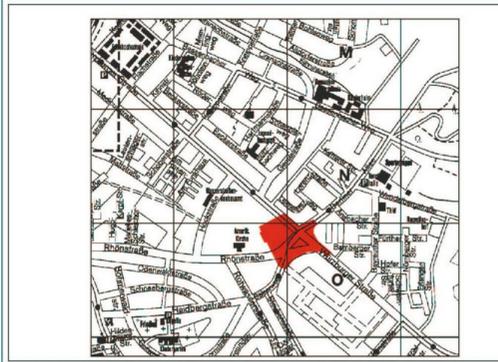
gez. Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 27.02.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB artsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 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, 27.02.2004  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Oberbürgermeister



**STADT ASCHAFFENBURG**

**Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Berliner Allee, Sülzerweg und der Rhönstraße.**

Referat für Stadtentwicklung

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Bubenzer/Lingk	15.01.2001	03.07.2001	01.03.2001	1:500
				<b>4/3a</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hockstraße, Rhönstraße, Marielies-Schleicher-Straße  
und der verlängerten Mattstraße (4/3a)

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 03.07.2001

Stadtplanungsamt



Bubenzer

## 0. Planungsanlass

Das Auslaufen der US-militärischen Nutzungen in Aschaffenburg beendet die 190 Jahre währende Epoche als Garnisonsstadt. 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 Kasernenkeils im Stadtgefüge überwunden werden,
- vorhandene Grünräume und Bezüge zum Stadtkern können vernetzt werden, insbesondere kann die Würzburger Straße als auf die Innenstadt zuführende Magistrale entwickelt werden, mit
- Wohnungen und Arbeitsplätzen in gut erreichbarer Lage zur Innenstadt, die
- die vorhandene Infrastruktur angemessen ergänzen.

Die Umsetzung dieser Ziele bedarf der städtebaulichen Planung in verschiedenen Ebenen. Der vorliegende Bebauungsplan legt die entwickelten Ziele rechtsverbindlich fest.

## 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 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 wird all diesen regionalplanerischen Zielen in vollem Umfang gerecht.

### I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet noch als „Sonderbaufläche - Bund“ dargestellt. Die Sondernutzung Kasernen wurde erst 2001 aufgegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

### I.3 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit besteht kein Bebauungsplan, das Planungsgebiet ist daher, als Innenbereich i. S. des § 34 BauGB einzustufen.

## **II. Bestandsbeschreibungen**

### **II.1 Größe und Lage**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha und liegt südöstlich im Stadtgefüge in einer Entfernung von rd. 1,6 km Luftlinie vom Herstatturm.

### **II.2 Bodenverhältnisse und Topographie**

Von der Rhönstraße/Sälzerweg Richtung Norden fällt das Gelände sehr leicht ab.

Die Geologie des gewachsenen Bodens besteht aus verschiedenen Ton-, Schluff- und Kiesteilen mit unterschiedlichem Verwitterungsgrad. In Versickerungsversuchen wurde ein Wasserdurchlässigkeitswert zwischen  $4 \times 10^9$  und  $3 \times 10^8$  m/sec ermittelt.

Die orientierende Untersuchung ergab eine schädliche Bodenverunreinigung, die in den Bebauungsplan unter „Kennzeichnungen“ aufgenommen wurde. Das räumlich und mengenmäßig sehr begrenzte Vorkommen an verunreinigtem Grundwasser im Bereich Bodenverunreinigung beschränkt sich auf die Bodengrube der unterirdischen Tankanlagen. Das kontaminierte Stauwasser sammelt sich oberhalb des impermeablen Glimmerschiefer-Verwitterungshorizontes und wird nicht als Bedrohung für eventuell in größeren Tiefen vorkommende Kluft-Grundwasser bewertet.

### **II.3 Erschließung**

Die äußere Erschließung für das Planquartier ist im Süden durch die Rhönstraße / Sälzerweg und durch die Würzburger Straße gegeben

### **II.4 Nutzung**

Die überplante Baufläche bestand aus der aufgelassenen Tankstelle für US-Bürger mit einem dahinter liegenden, stillgelegten Fast-Food-Restaurant (Burger-King).

### **II.5 Bebauung und Stadtgestalt**

Die vorhandene eingeschossige Bebauung im Planungsgebiet ist funktionslos und nicht umnutzungsfähig; die Gebäude sollen abgebrochen werden. Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

Die Bebauung außerhalb des Planungsgebiets ist sehr unterschiedlich. Entlang der Würzburger Straße wird die Baustruktur, von Süd-Ost nach Nord-West zunehmend geschlossener und dichter. In den Lagen westlich der ehemaligen Tankstelle prägen große mehrgeschossige Wohnbau-Zeilen, umgeben von großflächigen Spielwiesen und durchsetzt mit Stellplätzen das Stadtbild. Entlang der Rhönstraße dominieren Einzelhäuser, Doppelhäuser und Miethäuser das Erscheinungsbild.

### **II.6 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs**

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt und bebaut. Eine erhaltenswerte Bepflanzung ist nicht vorhanden.

### **III. Städtebauliche Bewertung**

#### **III.1 Bodenverhältnisse und Altlasten**

Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen erfordern eine auf die angestrebte Nutzung festzulegende Bodensanierung.

Ansonsten ist der Untergrund tragfähig und für eine Bebauung geeignet. Wegen seiner nur geringen Wasserdurchlässigkeit ist eine grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr beschränkt möglich.

#### **III.2 Erschließung und Verkehr**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsgebiet sind vorhanden.

#### **III.3 Grünstruktur**

Der vorhandene marginale Baumbestand ist unter ökologischen Gesichtspunkten nicht erhaltenswert. Ein ökologisch wirksames Grünsystem ist nicht zu erkennen.

#### **III.4 Nutzung und Stadtgestalt**

Die aufgegebene Nutzung (Tankstelle und Fast Food) i. V. mit der Würzburger Straße war für die Umgebung (Wohnen) sehr belastend, da sich die Emissionen ungehindert ausbreiten konnten. Außerdem wurde die eingeschossige Bausubstanz ohne gestalterischen Anspruch der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation nicht gerecht.

Die konzeptionelle Neuordnung im Plangebiet bedeutet daher Abbruch und Räumung des Geländes.

### **IV. Städtebauliche Ziele**

#### **IV.1 Nutzung und Bebauung**

Mit dem Bebauungsplan sollen auf diesen innenstadtnahen Flächen an der auf die Stadt zuführenden Magistrale „Würzburger Straße“ neue verdichtete Gewerbebau- und Mischbauflächen geschaffen werden, welche mit einem mehrgeschossigen Büro-, Geschäfts- oder Verwaltungsbau genutzt werden sollen, das der Ecksituation gerecht wird.

#### **IV.2 Stadtgestalt**

Die vorgeschlagene mehrgeschossige Bebauung markiert den Kreuzungspunkt mit einer Signalbebauung als Übergang zum Beginn der Innenstadt. Vorhandene Baufluchten werden aufgenommen.

#### **IV.3 Grünverbindungen**

Entlang der Würzburger Straße/Sälzerweg/Rhönstraße soll eine private Grünfläche (Vor-garten) die vorhandene Grünstruktur mit Großbäumen fortsetzen.

#### IV.4 Erschließung

Die Verkehrsflächen sollen eine Veränderung der Kreuzung zum Kreisverkehr und die Anlage von Busbuchten ermöglichen.

#### IV.5 Altlasten und Lärmimmissionen

Die vorhandenen Bodenverunreinigungen befinden sich im Bereich von baulichen Anlagen oder Befestigungen, die vor einer Ausführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung beseitigt werden müssen. Wenn die entsprechenden Abbrüche oder Ausbauten vorgenommen werden, ist durch diesen Eingriff der belastete Boden je nach der tatsächlich zur Ausführung kommenden Nutzung durch Aushub zu beseitigen. Die Baukörperstellung soll eine abschotternde Wirkung für die privaten Freiräume bewirken.

#### IV.6 Abschnittsbildung

Der Bebauungsplan soll die Umsetzung in Bauabschnitten ermöglichen.

### V. **Einzelfestsetzungen**

#### 1. Verkehrsflächen

Wegen des hoch belasteten Verkehrsknotens sind verkehrsanziehende Nutzungen wie Tankstellen und Einzelhandel ausgeschlossen. Außerdem sind im Bebauungsplan Regelungen getroffen, um Einrichtungen, die das Wohn- und Arbeitsumfeld vor allem in den Abend- und Nachtstunden mit Emissionen belasten könnten - gerade auch in Verbindung mit ausgeübten Nutzungen in der Nachbarschaft - ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die relativ dichte, hohe und kompakte Bebauung verfolgt das Ziel, auf innenstadtnahen Grundstücken gewerblich genutzten Raum entstehen zu lassen, der wegen der Nähe zu öffentlichem Grün Stadtgarten „Am Rosensee“/Wendelberg überdurchschnittlich dicht sein kann.

Grundflächenzahlen	(GRZ) von	0,60 bis 0,80
Geschossflächenzahlen	(GFZ) von	1,20 bis 2,40

Weiterhin sind zur Sicherung der stadtgestalterischen Ziele (Ecksituation) differenzierte Festsetzungen von Traufhöhen und die Anzahl von Vollgeschossen als Mindest- bzw. Höchstmaße vorgenommen.

#### 3. Baufluchten, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauflucht der Würzburger Straße wird zur Stärkung der Raumwirkung der „Magistrale“ bis zur Kreuzung geführt und in die Rhönstraße übergeleitet. Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, damit die Ecksituation stadträumlich betont wird. Die Erweiterung der Erdgeschossüberbauung gegenüber den Obergeschossen wird ermöglicht, um in den Obergeschossen eine relativ geringe Bautiefe festzusetzen, die breit gelagerte Fassaden nach Süden und Westen ermöglicht. Mit der

Erdgeschossüberbauung ist es möglich, flächenintensive Einrichtungen im Erdgeschoss unterzubringen.

#### 4. Stellplatzanordnung

Der Stellplatznachweis kann ober- und unterirdisch erfolgen. Ausdrücklich ist im Bebauungsplan die Möglichkeit von Stellplatzanlagen oder Zufahrten entlang der Westgrenze des Bebauungsplanes zugelassen, um den Eckbebauungskomplex rückwärtig andienen zu können und um bestehende Einrichtungen weiter nutzen zu können. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

#### 5. Telekom und Zufahrtsverbot

Das Verlegen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird aus stadtgestalterischen Überlegungen heraus nicht zugelassen. Zu Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist die Zufahrtsregelung zu den Baugrundstücken im Wesentlichen auf die Rhönstraße beschränkt.

#### 6. Lärmschutz

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes entlang der Straßen sind im Bebauungsplan besondere Vorschriften zur Anordnung der Aufenthaltsräume und zum Einbau von Schallschutzfenstern getroffen.

### VI. **Bodenordnung**

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Bundesvermögensverwaltung. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Eine Privatisierung ist vorgesehen.

### VII. **Kosten**

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden.  
Kosten zur Erschließung des Geländes werden nicht erwartet..

### VIII. **Umweltauswirkungen**

Auswirkungen werden nicht erwartet.

Aschaffenburg, 03.07.2001

Stadtplanungsamt

i.A.

  
Keßler  
Amtsleiter

  
Bubenzer  
Sachbearbeiter