



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
 Gewerbegebiet mit den Emissionswerten eines Mi-Gebietes
 Wohnungen werden bis zu 1/3 der Geschäftsfläche zugelassen.
 Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
 Einzelhandelsflächen werden auf 200m² Verkaufsfläche pro
 Betrieb beschränkt. Innenstadtrelevante Sortimente werden
 ausgeschlossen.

An der Würzburger Straße zugewandten Seite sind nur Wohn-
 nebenräume ohne schutzwürdigen Charakter anzuordnen.
 Die Festlegung der Schalldämmmaße der Außenflächen und der
 Fenster erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren, abhängig
 von der geplanten Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung
 z.B. **0,8** Grundflächenzahl
 z.B. **1,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
 z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen
g geschlossene Bauweise
 Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Tiefgaragen werden auf den Grundstücken zugelassen
 - Flächen für oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur inner-
halb von Baufenstern oder auf den gesondert festgelegten
Flächen erlaubt. Pro 4 oberirdischen Stellplätzen ist ein hoch-
stämmiger, einheimischer Baum zu pflanzen.
 - Straßenbegleitgrün

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 unterirdische private Abwasserleitung

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
 Natur und Landschaft.**
- neu anzupflanzende Bäume, Hochstamm
(symbolische Angaben der Baumstandorte)
Bäume auf Privatgrund als Vorschlag
 - Erhaltung: Bäume (symbolische Angaben der Baumstandorte)

- Sonstige Planzeichen**
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der AVG und der
Stadt Aschaffenburg belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Hinweise**
 bestehende Grundstücksgrenze
 z.B. 3844/2 Flurstücksnummer
 bestehende Hauptgebäude

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 4 und 5 der
 Bayerischen Bauordnung (BayBO)

**Festsetzungen durch Text
 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Telekommunikationsleitungen
 Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

Nachrichtliche Übernahme
Bodenfunde
 Bei Erdarbeiten aufgefunde Bodenaltertümer müssen nach Art. 8 Abs. 1 des
 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Gemäß Art.8
 Abs. 2 sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Hinweise
Pflanzenliste:
 Vorschläge aus der Sicht des Naturschutzes:

- Bäume I. Ordnung:**
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus exelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Juglans regia | Walnußbaum |

- Bäume II. Ordnung**
- | | |
|------------------|-----------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Acer campestre | Feldahorn |

Falls nicht genügend Platz vorhanden ist, können auch folgende
kleinkronige Laubbäume und Großsträucher verwendet werden:

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| Acer campestre "Elsriyk" | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Malus floribunda in Sorten | Zierapfel |
| Pyrus calleryana in Sorten | Stadtbirne |
| Sorbus in Sorten | Eberesche, Mehlbeere |
| Tilia cordata "Rancho" | Kleinkronige Winter-Linde |

BauNVO
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom
 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der
 Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit
 geltenden Fassung, 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, 22.01.2007
 STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
 Klaus Herzog
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.11.2005 die Änderung des Bebauungsplanes im
 vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
 Der Änderungsbeschluss wurde am 27.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeits-
 beteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Änderungs-
 vorentwurfes vom 24.10.2005 in der Zeit vom 06.02.2006 bis 27.02.2006 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch
 die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.01.2006 auf Grundlage
 des Bebauungsplan-Änderungsvorentwurfes vom 24.10.2005 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am
 Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 27.02.2006.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 24.10.2005 i. d. F. vom 28.02.2006 wurde mit
 Begründungs-Änderungsentwurf vom 24.10.2005 in der Zeit vom 18.09.2006 bis ein-
 schließlich 18.10.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche
 Auslegung wurde am 08.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung
 wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umwelprüfung abgesehen worden ist.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren
 Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2
 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2006 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungs-
 entwurfes vom 24.10.2005 i. d. F. vom 28.02.2006 mit Begründungs-Änderungsentwurf
 vom 24.10.2006 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme
 innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 18.10.2006.

Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 23.11.2006 auf Grundlage des
 Bebauungsplan-Änderungsentwurfes vom 28.02.2006 im Rahmen eines beschränkten
 Beteiligungsverfahrens beteiligt. Ihr wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BauGB
 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist bis zum 15.12.2006
 gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 18.12.2006 den
 Bebauungsplan vom 28.02.2006 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und
 die Begründung hierzu vom 28.02.2006 gebilligt.

Aschaffenburg, 22.01.2007
 STADT ASCHAFFENBURG

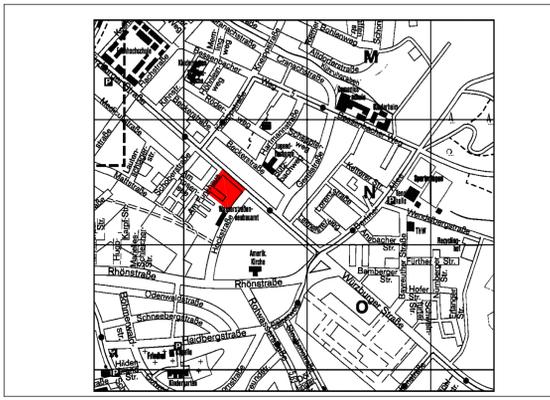
Klaus Herzog
 Klaus Herzog
 Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 26.01.2007 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, 26.01.2007
 STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
 Klaus Herzog
 Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

**Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet
 Würzburger Straße, Hockstraße, Grundstücksgrenze
 Wasserstraßen- Neubauamt und der Straße "Am Funkhaus"**

Referat für Stadtentwicklung

.....
 Keßler

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Bubenzer/Lingk	24.10.2005	28.02.2006	1:500	4/4

B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Hockstraße, südlicher Begrenzung und Schoberstraße (ehemalige Smith-Kaserne), Nr. 4/4 im Bereich zwischen Würzburger Straße, Hockstraße, Grundstücksgrenze Wasser- und Schifffahrtsamt und der Straße „Am Funkhaus“ im vereinfachten Verfahren

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 28.02.2006

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 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.

Die Umsetzung solcher Überlegungen bedarf der städtebaulichen Planung in verschiedenen Ebenen. Der vorliegende Bebauungsplan ist für einen Teilbereich der Konversionsfläche der Abschluss der städtebaulichen Planung. Er 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 als „Sonderbaufläche - Bund“ dargestellt. Die Sondernutzung Kasernen wurde 1992 aufgegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erfolgt. Die Umgebung des Planungsgebietes ist als Kerngebiets-, Gewerbegebiets- und Allgemeine Wohngebietsfläche ausgewiesen, bzw. einzuschätzen.

I.3 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit besteht ein Bebauungsplan (Änderungsbereich), das Planungsgebiet ist daher als Fläche nach § 30 BauGB einzustufen. Für den Bereich südöstlich der Hockstraße läuft ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren.

II. **Bestandsbeschreibungen**

II.1 Größe und Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha und liegt südöstlich im Stadtgefüge in einer Entfernung von rd. 1,6 km Luftlinie vom Herstellturm.

II.2 Bodenverhältnisse und Topographie

Von der Würzburger Straße Richtung Süden fällt das Gelände über Böschungskanten ca. 3,00 m ab. Vom Osten Richtung Stadtmitte (von der Hock- zur Schoberstraße) fällt das Gelände recht gleichmäßig um rd. 9,00 m, bei einer Länge von ca. 300 m.

II.3 Erschließung

Die äußere Erschließung für das Planquartier ist im Norden, Osten und Westen durch öffentliche Straßen gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße „Am Funkhaus“.

Die sonstigen Versorgungsleitungen sind als internes Versorgungsnetz für eine Kaserne aufgebaut und haben nur einen zentralen Übergabepunkt an das öffentliche Netz. Hier ist eine Regelung notwendig.

II.4 Nutzung

Nutzung als ehemalige Pionierkaserne mit entsprechenden Verwaltungs- und Mannschaftsgebäuden, Küche, Kantine.

Entlang der Würzburger Straße besteht eine Mischgebietsnutzung aus Wohnen, Handel, Gastronomie und sonst. Dienstleistungen. Östlich und westlich liegen von den US-Streitkräften freigegebene Wohn-Areas. Im Süden grenzt das Gebiet an die Bebauung „Rosensee“.

II.5 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Das Gelände liegt teilweise brach, größtenteils jedoch schon geordnet. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde festgesetzt.

II.6 Bebauung und Stadtgestalt

Die Kaserne bestand aus einer klassische Kasernenbebauung aus den 30er Jahren, III-geschossig mit Walmdach.

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

Die Bebauung außerhalb des Planungsgebiets ist sehr unterschiedlich. Entlang der Würzburger Straße wird die Baustruktur von Ost nach West zunehmend geschlossener und dichter. In den rückwärtigen Lagen östlich und westlich der ehemaligen Kasernen prägen große mehrgeschossige Zeilen, umgeben von großflächigen Spielwiesen und durchsetzt mit Stellplätzen das Stadtbild.

III. **Städtebauliche Bewertung**

III.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Wegen seiner nur geringen Wasserdurchlässigkeit ist eine grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr beschränkt möglich. Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

III.2 Erschließung und Verkehr

Die Würzburger Straße ist mit ca. 30.000 Kraftfahrzeugen pro Tag eine der am stärksten belasteten innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen. Es ist zu erwarten, dass diese Verkehrsbelastung noch zunehmen wird. Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Würzburger Straße ist über die ehemalige Kasernenzufahrt (Straße „Am Funkhaus“) möglich und sinnvoll, da hierdurch die Umnutzung der erhaltenswerten Bausubstanz der Mannschaftsgebäude erleichtert wird.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsgebiet sind insgesamt neu zu verlegen, da das bestehende interne Netz ohne Bezug zu den vorhandenen Verkehrsflächen trassiert ist.

III.3 Nutzung

Wegen der hohen Verkehrsemissionen und der besonders guten Erschließungsqualität empfiehlt sich, entlang der Würzburger Straße eine gewerbliche Nutzung (mit den Emissionswerten eines MI-Gebiets). Sie entspricht auch - abgesehen von der östlich gelegenen amerikanischen Wohnsiedlung - der Bestandsituation in der Umgebung. Im Schallschatten einer solchen Neubebauung könnten Wohnbaulagen entstehen.

In Aschaffenburg herrscht nach wie vor ein Mangel an preisgünstigem Wohnraum und der Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnungen kann auf dem Gelände der ehem. Smith-Kaserne zumindest teilweise begegnet werden.

Neben den erhaltenswerten, dreigeschossigen Kasernengebäuden, die einer (teilweise bereits erfolgten) Neunutzung zugeführt gehören, ist keine weitere Nutzung vorhanden.

III.4 Grünstruktur

Der vorhandene Baumbestand ist unter ökologischen Gesichtspunkten nur in wenigen Fällen erhaltenswert. Ein ökologisch wirksames Grünsystem ist nicht zu erkennen.

III.5 Stadtgestalt

Die als einheitliche Anlage konzipierte Kaserne ist im Verlauf ihrer Belegung immer wieder baulich überformt worden. Die Grundstruktur lässt sich durch die Lage und Stellung der drei mehrgeschossigen Hauptgebäude nach wie vor erkennen.

Insbesondere entlang der Würzburger Straße muss ein neues eigenständiges Gestaltprofil entwickelt werden. Für die rückwärtigen Lagen in Verlängerung der amerikanischen Wohngebiete (Travis-Park) bietet es sich dagegen an, die dort vorhandene klare Zeilenstruktur mit großen zusammenhängenden Freiflächen als stadtbildprägendes Element aufzugreifen.

IV. Städtebauliche Ziele

Die Umnutzung der ehemaligen Kasernenflächen soll zur weiteren Entspannung des Wohnungs- und Gewerbemarktes beitragen. Das städtebauliche Neuordnungskonzept übernimmt darüber hinaus Grundsatzüberlegungen zur Entwicklung einer „Dienstleistungsachse“ entlang der Würzburger Straße.

IV.1 Nutzungen und Dichte

Mit dem Bebauungsplan sollen auf diesen innenstadtnahen Flächen neue verdichtete Bauflächen geschaffen werden. Als Ergänzung für die neu entstehende und die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzung sowie zur Abschirmung der Wohnlagen von der in Nordosten verlaufenden innerstädtischen Hauptstraße sind entlang dieser „Würzburger Straße“ gewerbliche Bauflächen geplant. Wegen der Nachbarschaft zum Wohnen sind die zulässigen Schall-Emissionswerte der gewerblichen Nutzung auf das Mischgebietsniveau beschränkt. Teilweise ist die vorhandene gewerbliche Nutzung als Kerngebiet ausgewiesen, um in fußläufiger Entfernung zum Wohnungsbau auch großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen.

IV.2 Erschließung

Die neu entstehende Erschließungsstraße soll das in der Umgebung vorhandene Erschließungssystem weiterentwickeln.

IV.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für die gewerblichen Bauflächen erfolgt konventionell durch Verlängerung der vorhandenen Leitungstrassen, die teilweise heute noch über private Flächen führen und geregelt werden müssen.

IV.4 Stadtgestalt

Die vorhandenen und wegen ihres Erhaltungszustands umzunutzenden ehemaligen Kasernengebäude sollen als Maßstab für die Neubebauung der entsprechenden Bereiche dienen. Entlang der Würzburger Straße soll eine klar ablesbare, mehrgeschossige Raumkante mit nutzungsbezogenen Gebäuden entstehen.

IV.5 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht zu erwarten.

V. Einzelfestsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahlen	(GRZ)	0,8
Geschossflächenzahlen	(GFZ)	1,6

2. Bauweise

Die geschlossene Bauweise wurde festgesetzt.

3. Stellplatzanordnung

Im GE-Gebiet muss der Stellplatznachweis auf den zu bildenden Grundstücken je nach Nutzung nachgewiesen werden. Das gilt auch für oberirdische Stellplatzanlagen im Bereich des Geschossbaues, bei denen jedoch auch alternativ Tiefgaragen möglich sind, wobei die Dachfläche begrünt sein sollte.

4. Telekom

Das Verlegen (Verspannen) von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird aus stadtgestalterischen Überlegungen heraus nicht zugelassen.

VII. Kosten

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt, bzw. der Stadtentwicklungsgesellschaft erstellt. Für den städtischen Anteil werden die Kosten geschätzt auf:

Stromversorgung	11.500 €
Wasserversorgung	24.000 €
Gasversorgung	18.000 €

VIII. Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Neuplanung wird es möglich, ein bisher weitgehend versiegeltes Gebiet in voll erschlossener innenstadtnaher Lage einer Gewerbenutzung zuzuführen, wobei Wohnen begrenzt zugelassen wird.

Das Quartier ist über die Würzburger Straße an das überörtliche Straßennetz angeschlossen und bedingt Straßenneubauten lediglich in geringem Umfang zur inneren Erschließung.

Aschaffenburg, 28.02.2006
Stadtplanungsamt

Brendler

Bubenzer