

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

- WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MK** Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 6000 m² beschränkt. Die Verkaufsfläche der (nachfolgend genannten) zentrenrelevanten Sortimente dürfen je Branche 700 m² nicht überschreiten:

- Reformwaren
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zoartikel, Tierfütterung
- Oberbekleidung, Wäsche, Küchengeräte, Stoffe, sonstige Textilien und Modewaren, Kurzwaren, Handarbeiten
- Lederbekleidung und sonstige Lederwaren
- Schuhe, Orthopädie
- Sportbekleidung und Sportartikel
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlgewerbe
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u. a.
- Musikhändler, Tonträger
- Elektrowaren, Unterhaltungselektronik
- Heimcomputer und Zubehör
- Beleuchtungskörper

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf maximal 4500 m² betragen. Die Verkaufsfläche im Falle nicht-zentrenrelevanter Sortimente hat sich im Sinne des LEP - Ziels B IV 1.4.5 Satz 2 am Mittelbereich des Oberzentrums Aschaffenburg zu orientieren. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Wohnungen sind ab dem 2. OG zulässig. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten. (Richtpegel nach DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau.)

GE

Eingeschränktes Gewerbegebiet
Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig. Vergnügungsstätten und reine Lagergebäude sind nicht zulässig. Lagerplätze sind nicht zulässig. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten. (Richtpegel nach DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau.)

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **GRZ 0,55** Grundflächenzahl
- z.B. **GFZ 1,80** Geschößflächenzahl
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich Treppenhäuser und Umfassungswände sind mitzurechnen.
- z.B. **WH=12,50m** Wandhöhe = Gebäudehöhe ohne Dach gemessen von Gebäudemitte im rechten Winkel zur Fertighöhe der Planstraße oder der vorhandenen Verkehrsfläche. Bei Gebäuden von mehr als 50 m Länge sollen Abschnitte gebildet werden (Höhenstaffelung).
- z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse zwingend.
- z.B. **II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Private Stellfläche, Garagenstandorte, Carports und Kellerersatzräume im WA- u. WR-Gebiet (freistehende Garten- und Gerätehäuser sind unzulässig).
- TG** Flächen unter denen Tiefgaragen (TG) zulässig sind.

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbenutziger Bereich“
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- [P]** Öffentliche Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün
- Stützmauer
Die Stützmauer bildet die Grenze zwischen Stadtgarten und Flurstück Nr. 5987. Die Mauer weist zum Flurstück Nr. 5987 einen Höhenunterschied bis zu ca. 2,60 m einschließlich Brüstung (Geländer, Mauer) auf
- private Grünflächen
- Kinderspielplatz

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Rampenlage zur Erschließung der Tiefgarage
- Standort Trafostation
- CONTAINER** Standort für Wertstoffcontainer
Der Standort ist mit einer Hecke, Höhe 1,50 m, einzuzäunen
- Baufläche für sozialen Wohnungsbau
- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Aschaffenburg belastete Fläche
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Andienungsbereich u. Leergutlager, eingehaust)

Örtliche Bauvorschriften

- ←** Hauptfrischrichtung
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. 5987 Flurstücknummer
- bestehende Hauptgebäude
- Mauer vorhanden, zum Abriss vorgesehen
- Einzäunungen
- Böschungen
- zu pflanzende Bäume und Sträucher
- vorhandener und zu erhaltender Baumbestand
- XXXXX** Altlastenverdächtige Fläche

Nachrichtliche Übernahme

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

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im MK-Gebiet
Bei Neubauten sind grundsätzlich alle Wohn- und Schlafräume an der straßenabgewandten Gebäußseite der Würzburger Straße anzulegen. Es sind Lärmschutzfenster einzubauen. Die Festlegung der Lärmschutzklasse erfolgt im Bauaufsichtsverfahren, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im GE-Gebiet
Soweit Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise errichtet werden, so sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Würzburger Straße liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Die Festlegung der Lärmschutzklasse erfolgt im Bauaufsichtsverfahren, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung.

Treppenhäuser
Treppenhäuser, strukturbildende Elemente entlang der Würzburger Straße können die Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze überschreiten, wenn sie insgesamt untergeordnet sind.

Vorbauten, Wintergärten
Vorbauten und Wintergärten im Erdgeschoß im WR u. WA - Bereich sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von 4,00 m allgemein zulässig und können die Baugrenzen - ohne Wirkung auf Abstandsflächen - überschreiten.

Erker
Erker sind bis zu einer Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 1,00 m allgemein zulässig und können die Baugrenzen - ohne Wirkung auf Abstandsflächen - überschreiten.

Garagen, Stellplätze, Carports
Im WR u. WA - Gebiet sind Garagen, Stellplätze, Carports und Kellerersatzräume nur innerhalb der festgesetzten Flächen oder innerhalb von Baugrenzen zulässig.

Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze oder der Bauhöhe (WH) durch Begrünung oder zur Errichtung von Anlagen der solaren Nutzung bis zu einer Flächengröße von 65 m² Grundstück ist zulässig, wenn keine Verschattung oder sonstige Beeinträchtigung zu erwarten ist und eine einheitliche Gestaltung gewährt ist (z.B. Hausgruppen).

MK und GE - Gebiet
Entlang der Würzburger Straße, Hockstraße und Schoberstraße sind Garagen und Stellplätze in den Bereichen zwischen Straßenverkehrsflächen und Baugrenze zulässig.

Telekommunikationsleitungen
Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

Allgemeiner Hinweis

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Plänen:
Plan 1 - Festsetzungen allgemein (B-Plan)
Plan 2 - Grünordnerische Festsetzungen

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 Bayerische Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im GE-Gebiet
Soweit Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise errichtet werden, so sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Würzburger Straße liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Die Festlegung der Lärmschutzklasse erfolgt im Bauaufsichtsverfahren, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung.

Treppenhäuser
Treppenhäuser, strukturbildende Elemente entlang der Würzburger Straße können die Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze überschreiten, wenn sie insgesamt untergeordnet sind.

Vorbauten, Wintergärten
Vorbauten und Wintergärten im Erdgeschoß im WR u. WA - Bereich sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von 4,00 m allgemein zulässig und können die Baugrenzen - ohne Wirkung auf Abstandsflächen - überschreiten.

Erker
Erker sind bis zu einer Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 1,00 m allgemein zulässig und können die Baugrenzen - ohne Wirkung auf Abstandsflächen - überschreiten.

Garagen, Stellplätze, Carports
Im WR u. WA - Gebiet sind Garagen, Stellplätze, Carports und Kellerersatzräume nur innerhalb der festgesetzten Flächen oder innerhalb von Baugrenzen zulässig.

Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze oder der Bauhöhe (WH) durch Begrünung oder zur Errichtung von Anlagen der solaren Nutzung bis zu einer Flächengröße von 65 m² Grundstück ist zulässig, wenn keine Verschattung oder sonstige Beeinträchtigung zu erwarten ist und eine einheitliche Gestaltung gewährt ist (z.B. Hausgruppen).

MK und GE - Gebiet
Entlang der Würzburger Straße, Hockstraße und Schoberstraße sind Garagen und Stellplätze in den Bereichen zwischen Straßenverkehrsflächen und Baugrenze zulässig.

Telekommunikationsleitungen
Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 16.02.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan 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, 16.02.1999
STADT ASCHAFFENBURG
Oberbürgermeister



Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Hockstraße, südlicher Begrenzung und Schoberstraße (ehemalige Smith-Kaserne)

Baureferat		Stadtplanungsamt		B-Plan Plan 1
Martens		Keßler		
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	
Bubenzler	22.10.97	20.02.98	1:500	
		30.03.98		
		04.09.98		

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Hockstraße, südlicher Begrenzung und Schoberstraße (ehemalige Smith-Kaserne), Nr. 4/4

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 11.11.1997/20.02.1998/Mai 1998/13.10.1998

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 Aschaffenburg 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 erfolgt im Parallelverfahren. Die Umgebung des Planungsgebietes ist als Mischfläche dargestellt.

I.3 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit besteht kein Bebauungsplan, das Planungsgebiet ist daher, soweit es erschlossen ist, als Innenbereich i. S. des § 34 BauGB einzustufen, bzw. als Außenbereich im Innenbereich.

II. **Bestandsbeschreibungen**

II.1 Größe und Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,0 ha und liegt südöstlich im Stadtgefüge in einer Entfernung von rd. 1,6 km Luftlinie vom Herstatturm.

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.

Die Kasernenfläche ist weitgehend mit starken Betonplatten versiegelt. Darunter befinden sich Auffüllungen unterschiedlicher Stärke. Die Geologie des gewachsenen Bodens besteht aus verschiedenen Ton-, Schluff- und Kiesteilen mit unterschiedlichem Verwitterungsgrad. In Versickerungsversuchen wurde ein Wasserdurchlässigkeitswert zwischen 4×10^9 und 3×10^8 m/sec ermittelt.

Nach der Freigabe durch die Bundesvermögensverwaltung hat die Stadt Aschaffenburg eine historische Recherche an das Büro Dr. Marx GmbH beauftragt, um festzustellen, für welche Teilflächen ein Altlastenverdacht besteht.

Auf der Grundlage des Gutachtens „Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen aufgrund beprobungsloser Vorarbeiten für den Standort Smith-Kaserne, Würzburger Straße, Stadt Aschaffenburg“ (Phase 1) der Dr. H. Marx GmbH vom 26.11.1993 sind von der Bundesvermögensverwaltung die vorgeschlagenen Bodenuntersuchungen beauftragt worden. Im Endbericht „Orientierende Erkundungen (Phase II a) auf der Liegenschaft Smith-Barracks Aschaffenburg“ vom 02.09.1994 sind die festgestellten Belastungen dokumentiert, die in einem weiteren Untersuchungsschritt eingegrenzt und in dem Bericht „Verdichtende Erkundungen hinsichtlich nutzungsbedingter Bodenverunreinigungen - Phase II b- der Rietzler & Heidrich GmbH vom 08.12.1994 dargestellt sind. Des Weiteren wurden vom Umweltamt der Stadt Aschaffenburg für die Rosensee Stadtentwicklungsgesellschaft mbH als Vorbereitung der Baureifmachung Sanierungsuntersuchungen an die Planungsgesellschaft Boden und Umwelt mbH (PGBU) beauftragt. Der Endbericht „Ehemalige Smith-Kaserne, Aschaffenburg (Modellprojekt „Rosensee“), Sanierungsuntersuchungen (1. Bauabschnitt)“ liegt vor.

Es wurden Boden- und Bodenluftverunreinigungen mit aromatischen und Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Die Bodenverunreinigungen wurden im Bereich von vorhandenen baulichen Anlagen wie unter-/oberirdischen Tankanlagen, Leichtflüssigkeitsabscheider, Wartungsgruben oder ehemaliger Lagerflächen in Gebäuden festgestellt. Die flächenmäßig größte Bodenverunreinigung befindet sich in der Nähe eines oberirdischen Tanks unter einer befestigten Fläche.

II.3 Erschließung

Die äußere Erschließung für das Planquartier ist im Norden, Osten und Westen durch öffentliche Straßen gegeben. Die innere Erschließung besteht aus ehemaligen Kasernenstraßen. Eine davon ist bereits öffentlich als Straße gewidmet.

Entlang der südlichen Verfahrensgrenze liegt ein großer städtischer Hauptsammelkanal zur Entwässerung der südwestlich gelegenen Stadtteile, der nicht aufgegeben werden kann. Die sonstigen Versorgungsleitungen sind als internes Versorgungsnetz für eine Kaserne aufgebaut und haben nur einen zentralen Übergabepunkt an das öffentliche Netz. Sie sind für eine zivile Nutzung ungeeignet.

II.4 Nutzung

Nutzung als ehemalige Pionierkaserne mit entsprechenden Verwaltungs- und Mannschaftsgebäuden, Küche, Kantine, Wäscherei und div. Wartungs-, Reparatur- und Unterstellhallen. Von den vier bestehenden Hauptgebäuden sind zwei bereits einer neuen Nutzung zugeführt. Ein Gebäude wird als öffentliches Verwaltungsgebäude und ein anderes für gewerbliche Dienstleistungen im Medienbereich genutzt.

Entlang der Würzburger Straße besteht eine Mischgebietsnutzung aus Wohnen, Handel, Gastronomie und sonst. Dienstleistungen. Östlich und westlich liegen noch nicht von den US-Streitkräften freigegebene Wohn-Areas. Im Süden grenzt das Gebiet an eine weitere ehemalige Kasernennutzung (Fiori-Kaserne).

II.5 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Weitgehend besteht das Plangebiet aus befestigter Oberfläche in Beton und Asphalt. Eine Sportfeldfläche mit spärlichem peripherem und nur teilweise erhaltenem Baumbestand, zusammen mit den bebauten Flächen, komplettieren das Areal.

II.6 Bebauung und Stadtgestalt

Die Kaserne bestand aus einer klassischen Kasernenbebauung aus den 30er Jahren, III-geschossig mit Walmdach und späteren Ergänzungsbauten wie Küchengebäude/Kantine in Fertigteilbauweise mit Flachdach aus den 80er Jahren. Dazu kommen eingeschossige Wartungs- und Abstellhallen für Fahrzeuge. Die vorhandene eingeschossige Bebauung im Planungsgebiet ist derzeit funktionslos und nicht umnutzungsfähig.

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

Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen erfordern eine auf die angestrebte Nutzung festzulegende Bodensanierung. Die dabei anfallenden Aushubmassen sind in Abhängigkeit von ihrem Verunreinigungsgrad zu behandeln. 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 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 möglich und sinnvoll, da hierdurch die Umnutzung der erhaltenswerten Bausubstanz der Mannschaftsgebäude erleichtert wird. Die übrige innere Erschließung muß jedoch neu aufgebaut werden. Ebenfalls für die Erschließung geeignet ist die westlich entlang des Plangebiets verlaufende Wohnsammelstraße.

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. 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 vier erhaltenswerten, dreigeschossigen Kasernengebäuden, die einer (teilweise bereits erfolgten) Neunutzung zugeführt gehören, bedeutet eine konzeptionelle Neuordnung grundsätzlich Abbruch und Räumung des Geländes.

III.4 Grünstruktur

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

Die Überplanung des Geländes der ehem. Smith-Kaserne bietet daher i. V. mit dem übrigen Rosenseegebiet die Chance, im Siedlungsverbund ein stadtoökologisch wirksames Grünsystem entstehen zu lassen. Dieses Grünsystem kann als Fortführung der Grünanlage des Brentanoplatzes und der neu entstandenen Grünbrücke über die Miltenberger Bahn bzw. Ringstraße die Qualität eines gesamtstädtisch bedeutsamen innerstädtischen Grünzugs erhalten, der von der Innenstadt bis zur freien Landschaft reicht.

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 vier mehrgeschossigen Hauptgebäude nach wie vor erkennen. Hierdurch ergibt sich jedoch nur für etwa ¼ des Planungsgebiets ein erhaltensorientierter Planungsansatz.

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 Wohnungsmarktes insbesondere für familienbezogene Wohnungen beitragen. Daher ist die Stadt Aschaffenburg auch Teilnehmer am bayerischen Programm „Siedlungsmodelle - neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“. Ein Teilbereich des Bebauungsplanbereichs ist Bestandteil dieses Modellvorhabens. Für den Gesamtbereich wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb (1996) ausgeschrieben und entschieden. Im Anschluß daran wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und wurde als Rahmenplan Basis und Grundlage des Bebauungsplanentwurfes. 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 Wohnbauflächen - auch für Sozialwohnungen - 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 gewerbliche Nutzung als Kerngebiet ausgewiesen, um in fußläufiger Entfernung zum Wohnungsbau auch großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen. Die Festsetzungen verstärken die Pufferwirkung zur Wohnbebauung. Sie unterstützen das Ziel, entlang der Würzburger Straße eine „Dienstleistungsachse“ entstehen zu lassen.

IV.2 Landesplanerische Vorgaben

Als Ausfluß der Ziele im Landesentwicklungsprogramm (LEP-Ziele B IV 1.4.1 - 1.4.5) werden konkrete Einschränkungen im Bereich des Kerngebietes vorgenommen:

1. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 6000 qm beschränkt.
2. Die Verkaufsfläche der einzelnen Branchen sind bei zentralrelevanten Sortimenten (s. Legende Bebauungsplan, Plan 1) incl. Lebensmittel so zu begrenzen, daß sie in eindeutiger Weise überwiegend der Versorgung der umliegenden Stadtteile dienen. Zusätzlich darf die Verkaufsfläche je zentralrelevanter Branche - ausgenommen Lebensmittel - 700 qm nicht übersteigen.

Die getroffene Festsetzung über eine begrenzte Verkaufsfläche soll sicherstellen, einer grundsätzlich möglichen noch größeren Einzelhandelsnutzung vorzubeugen. Damit soll verhindert werden, daß sich an dem Standort eine langsame Agglomeration in Form eines Stadtteilzentrums entwickelt, die übermäßig Kaufkraft aus der Innenstadt und umliegenden Zentren abschöpfen würde.

Die Beschränkung der zentralrelevanten Sortimente auf eine überwiegende Quartiersorientierung und ihre Begrenzung auf jeweils 700 qm Verkaufsfläche (Ausnahme: Lebensmittel) ist erforderlich, um - z. B. bei einer eventuellen Nutzungsänderung - die Entstehung einer oder mehrere Fachmärkte mit Sortimenten zu verhindern, die die Funktion der Aschaffenburg Innenstadt sowie der umliegenden Zentren beeinträchtigen könnten.

IV.3 Erschließung

Die neu entstehenden Erschließungsstraßen sollen das in der Umgebung vorhandene Erschließungssystem weiterentwickeln. In neuen Wohngebieten soll quartiersfremder Verkehr vermieden werden und der Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten. Ein engmaschiges Fußwegenetz soll das Straßennetz ergänzen. Zum neu entstehenden, im Südwesten das Planungsgebiet tangierenden, Hauptradweg zur Innenstadt sind mehrere direkte Anbindungen vorgesehen. Ergänzend zu den privaten Stellplatzanlagen sollen an geeigneten Stellen des Planungsgebiets auch öffentliche Stellplätze entstehen.

IV.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für die gewerblichen Bauflächen erfolgt konventionell durch Verlängerung der vorhandenen Leitungstrassen. Für das Wohngebiet ist dagegen i. V. mit einer Regenwassernutzung ein ökologisches Entwässerungskonzept als Mulden-Rigolen-System vorgesehen, das in Richtung Stadtgarten entwässert. Zur Versorgung der Wohngebäude mit Heizenergie wurde ein Nahwärmekonzept entwickelt, das von den Stadtwerken Aschaffenburg betrieben werden soll. Innerhalb des Wohngebiets kann daher auf die Verlegung von Gas verzichtet werden. Für die Wertstoffeffassung ist ein zentraler Sammelstandort geplant.

IV.5 Grünverbindungen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sollen ein zusammenhängendes Freiraumsystem mit funktionaler und optischer Verbindung zum Stadtgarten bilden, was der wohnungsnahen Erholung dient. Soweit wertvolle Grünbestände vorhanden sind, sollen diese in das Freiraumsystem integriert werden.

IV.6 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. Ein 10 - 16 m breiter Grünstreifen trennt die - von der Topographie unterstützt - verschiedenen Baugebiete. Die anschließende Wohnbebauung ist als Zeilenstruktur mit deutlicher Höhenbetonung und somit räumlicher Markierung der Grenze zum geplanten Stadtgarten konzipiert. Zwischen den Wohngebäuden soll ein differenziertes Wohnumfeld aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen entstehen. Die neu entstehenden Hochbauten sollen als einfache und kompakte Baukörper entstehen, deren Detailausformungen durch funktionale Gegebenheiten bestimmt sind. Auf Regelungen zum Material und zur Oberfläche wurde verzichtet.

IV.7 Altlasten

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden mit den Fachbehörden Gesundheitsamt und Wasserwirtschaftsamt Sanierungszielwerte und Eingreifwerte für die unterschiedlichen geplanten und möglichen Nutzungen festgelegt. So wurden Sanierungszielwerte für Wohnflächen und Haus- und Kleingärten, Kinderspielplätze sowie für Park- und Freizeitflächen definiert. Darüber hinaus sind die wasserwirtschaftlich-relevanten Richtwerte zu berücksichtigen. Es sind keine ordnungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

Die Verunreinigungen 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 bis zu den jeweiligen Sanierungszielwerten zu beseitigen und durch ein Gutachten als Grundlage für die Baugenehmigung zu dokumentieren. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

IV.8 Abschnittsbildung

Der Bebauungsplan soll die Umsetzung in Bauabschnitten ermöglichen. Die Abschnittsbildung soll dabei sowohl durch Eigentumbildung als auch durch technische Gegebenheiten auszuformen sein.

V. **Einzelfestsetzungen**

1. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahlen	(GRZ)	von	0,55 bis 0,80
Geschoßflächenzahlen	(GFZ)	von	0,80 bis 1,80
WR- und WA-Gebiet	GRZ	=	0,55 bis 0,65
GE-Gebiet	GRZ	von	0,65 bis 0,80
MK-Gebiet	GRZ	=	0,80
WR- und WA-Gebiet	GFZ	=	0,80 bis 1,30
GE-Gebiet	GFZ	von	1,00 bis 1,80
MK-Gebiet	GFZ	=	1,80

Weiterin sind differenzierte Festsetzungen von Wandhöhen und die Anzahl von Vollgeschossen als zwingend und Mindest- bzw. Höchstmaße vorgenommen.

Die relativ dichte, hohe und kompakte Bebauung entlang der Würzburger Straße dient dem Immissionsschutz. Im Wohngebiet verfolgt sie das Ziel, auf innenstadtnahen Grundstücken familiengerechten Wohnungsbau entstehen zu lassen, der wegen der Nähe zu öffentlichem Grün überdurchschnittlich dicht sein kann.

2. Bauweise

Überwiegend wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im MK-Gebiet und den GE-Gebieten eröffnen die festgesetzten Baufenster Hausformen von mehr als 50 m Hauslänge. Das gleiche gilt für die vorgeschlagenen Reihenhausbauungen. Die Geschößwohnungsbauten am Stadtparkrand haben keine Festsetzung der Bauweise, da die Baufenster die Grenzabstände regeln.

3. Stellplatzanordnung

Im MK-Gebiet und den GE-Gebieten muß der Stellplatznachweis auf den zu bildenden Grundstücken je nach Nutzung nachgewiesen werden. In den Reihenhausanlagen dominieren die den Hauseinheiten zugeordneten, oberirdischen Stellplätze als einheitlich gestaltete Sammelanlagen mit Kellerersatzräumen in offener Bauweise (Carports), die gemäß Grünordnungsplan einheitlich zu gestalten und zu beranken sind. Das gilt auch für oberirdische Stellplatzanlagen im Bereich des Geschößwohnungsbauens, bei denen jedoch auch alternativ Tiefgaragen möglich sind, wobei die Dachfläche begrünt sein muß.

4. Freiflächengestaltung/Verkehrsflächen

Die Freiflächengestaltung ist durch die grünordnerische Festsetzungen (Bebauungsplan Teil II) bis ins Detail vorgegeben. Die Verkehrsflächen gliedern sich zur Stadtparkseite hin von der normalen Fahrstraße mit Bürgersteig, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) und reinen fußläufigen Flächen, teils öffentlich, teils als private Wegeflächen mit öffentlichen Rechten und reinen privaten Wegeflächen.

5. Kinderspielplatzstandort

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wurde im Norden des Wohnquartieres vorgesehen, um eine umfassendere Nutzerklientel zu erfassen als aus dem Plangebiet zu erwarten ist. Als der „große“ Spielplatz für das Planquartier wird jedoch der Stadtpark anzusehen sein.

6. Grünfestsetzungen

In Teil II des Bebauungsplanes (grünordnerische Festsetzungen) sind differenzierte Aussagen und landschaftsplanerische Vorschriften für das Planquartier getroffen.

7. Erker und Wintergärten

- Um ein gestalterisches und energietechnisches Element zuzulassen sind Festsetzungen zu Erkern und Wintergärten getroffen.

8. Telekom

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

9. Lärmschutz

Die relativ hohe, dichte und kompakte Bebauung entlang der Würzburger Straße (Haupteinfall- und -ausfallstraße mit ca. 30.000 Fahrzeugbewegungen/Tag) und das zum Stadtpark hin abfallende Gelände sowie der 10 - 16 m breite Grünstreifen (mit Wall/Mauer) zwischen MK- und W-Gebiet bieten Gewähr vor unzulässigen Immissionen im W-Gebiet.

VI. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadtentwicklungsgesellschaft „Am Rosensee“ sowie der Bundesvermögensverwaltung, eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die Erschließungsflächen werden der Stadt Aschaffenburg übertragen, eine Privatisierung ist vorgesehen.

VII. Kosten

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

Kanal, geschätzt	256.000 DM
Stromversorgung	231.000 DM
Straßenbau	936.000 DM
Wasserversorgung	126.000 DM

VIII. Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Neuplanung wird es möglich, ein bisher vollständig versiegeltes, baulich mindergenutztes Gebiet in voll erschlossener innenstadtnaher Lage einer Wohn- bzw. Gewerbenutzung zuzuführen.


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

Hervorzuheben ist, daß das Regenwasser künftig nicht mehr der Kanalisation zugeführt, sondern versickert werden soll.

Insgesamt wirkt sich die Planung nicht negativ auf Umweltbelange aus, ihnen wird umfassend Rechnung getragen.

Aschaffenburg, 11.11.1997, ergänzt: 20.02.1998/Mai 1998/13.10.1998
Stadtplanungsamt


Keßler
Amtsleiter


Bubenzer
Sachbearbeiter