

Geändert durch BPI 04/06, in Kraft getreten am 18.03.2011

Geändert durch BPI 04/06a, in Kraft getreten am 14.01.2005



**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. **0,4** Grundflächenzahl
- z.B. **1,2** Geschosflächenzahl  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich Treppenhäuser und Umfassungswände sind mitzurechnen.
- z.B. **III+D** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Bauweise, Baugrenzen**

- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- TG** Flächen unter denen Tiefgaragen (TG) zulässig sind.
- ↔** Einfahrtbereich für eine Tiefgarage
- ↔** Zufahrtmöglichkeit zu oberirdischen Stellplätzen
- P** Öffentliche Parkplätze
- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbuhigter Bereich“
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**

- Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün  
Stadtpark Brentano-Grünzug  
Parkbezogene Anlagen wie z.B. Schattendächer, Mauern, Zäune, Spielflächen usw. sind zugelassen.

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen in denen Vorkehrungen gegen Lärm notwendig sind:  
WA - Gebiet: Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II  
MI - Gebiet: Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III

**Örtliche Bauvorschriften**

- ↔** Hauptftrichtung
- WD** Walmdach
- SD** Satteldach
- FD** Flachdach (Neigungen bis 7° Altgrad zulässig)

**Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. 5955/3 Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- Einzäunungen
- Böschungen
- zu pflanzende Bäume und Sträucher  
Symbolische Standortbestimmung, Änderungen möglich
- vorhandener und zu erhaltender Baumbestand

**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**

**Vorbauten, Wintergärten**  
Vorbauten, Balkonanlagen und Wintergärten im WA - Bereich sind bis zu einer Tiefe von 2,50 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 WA - Gebiet sind Garagen, Stellplätze, Carports und Kellersatzräume nur innerhalb der festgesetzten Flächen oder innerhalb von Baugrenzen zulässig.

**Baugrenze**  
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Begrünung oder zur Einrichtung 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 gewahrt ist (z.B. Hausgruppen).

**Telekommunikationsleitungen**  
Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

Aufgrund § 3 Abs. 1 Satz 1, § 8 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.11.1997 (BGBl. S. 2341), Art. 91 des Bayerischen Staatsgrundgesetzes - BayVG 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. 798), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 14.08.1998  
STADT ASCHAFFENBURG  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 03.08.1998 bis 24.08.1998 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.1998 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 09.07.1998 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 04.09.1998.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 09.07.1998 wurde mit Begründungsentwurf vom 26.08.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.1999 bis 01.04.1999 öffentlich ausgestellt.

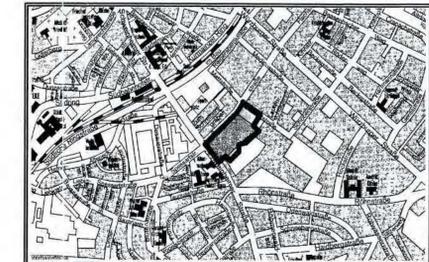
Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.06.1999 den Bebauungsplan i. d. F. vom 27.04.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 26.08.1998 geteilt.

Aschaffenburg, 14.06.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 14. Juli 1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dübbergstraße 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, 14. Juli 1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für einen Teilbereich der ehemaligen Fiori-Barracks zwischen der Mattstraße, südöstlicher Begrenzung, Schweihheimer Straße und Speersartstraße

Baufereferat: *[Signature]*  
Martens  
Stadtplanungsamt: *[Signature]*  
Kettler

Sachbearbeiter: B. Benzer  
Datum: 09.07.98  
Geändert: 27.04.99  
Maßstab: 1:500  
B-Plan: 4/5a

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

6/61 - bu-ri

## B E G R Ü N D U N G

zum

**Bebauungsplan für einen Teilbereich der ehemaligen Fiori-Barracks  
zwischen der Mattstraße, südöstlicher Begrenzung, Schweinheimer Straße  
und Spessartstraße, Nr. 4/5a**

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 26.08.1998

ergänzt: 27.04.1999



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 eröffneten 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,
- die vorhandenen Grünräume und Bezüge im Stadtkernbereich können vernetzt und mit dem Außenraum verbunden werden,
- Wohnungen und Arbeitsplätze können in gut erreichbarer Lage zur Innenstadt angeboten werden.

Die Umsetzung solcher Überlegungen bedarf der städtebaulichen Planung in verschiedenen Ebenen. Der vorliegende Bebauungsplan ist für einen Teilbereich der Konversionsflächen der Abschluß der städtebaulichen Planung. Er legt die entwickelten Ziele rechtsverbindlich fest.

Hinzu kommt, daß durch bereits erteilte Baugenehmigungen im Rahmen des § 34 BauGB eine Festschreibung der städtebaulichen Ordnung dringend geworden ist, um keine Interessenskonflikte/Nutzungskonflikte entstehen zu lassen.

## **I. Planungsrechtliche Situation**

### **I.1 Regional- und Landesplanung**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich 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 bis zur Planreife des Bebauungsplanes vorliegenden wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als M- und W-Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **I.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Derzeit besteht kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist daher, soweit es erschlossen ist, als Innenbereich i. S. des § 34 BauGB (bebauter Bereich) einzustufen.

## **II. Bestandsbeschreibungen**

### **II.1 Größe und Lage**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,3 ha und liegt südöstlich im Stadtgefüge in einer Entfernung von rd. 1,4 km Luftlinie vom Herstellturm.

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

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

Von der Schweinheimer Straße bis zur Mattstraße fällt das Gelände leicht und gleichmäßig um rd. 3,50 m.

Von der Spessartstraße auf das Plangebiet besteht ein Geländesprung von bis zu 2,30 m. An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze zum (ehem.) Sportplatz besteht eine Böschung mit einer Höhendifferenz von ca. 2,50 - 3,20m. Sonstige Bodenbewegungen, Böschungen im Gelände bewegen sich zwischen 0,65 - 1,50 m. Boden und/oder Bodenluftverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

### **II.3 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs**

Weitgehend besteht das Plangebiet aus befestigten Oberflächen in Asphalt und Beton. Ein erhaltenswerter Baumbestand im Quartierinnern ist nicht gegeben. Die Baumstandorte entlang der Straßen sind unbedingt zu erhalten.

### **II.4 Erschließung**

Die äußere Erschließung für das Plangebiet ist durch die Schweinheimer Straße eine der innerstädtischen Hauptstraßen, der Spessartstraße und Mattstraße gegeben. Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Kasernenstraße.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen müssen ergänzt, bzw. im Plangebiet teilweise erneuert werden. Der Anschluß an das außerhalb liegende öffentliche Netz ist möglich und gewährleistet.

### **II.5 Nutzung**

Der Planbereich ist Teil der ehemaligen Fiori-Kaserne in dem Mannschaftsgebäude, Küche und Kantinen, Kasinos und Verwaltung untergebracht waren. Diese Nutzungen sind aufgegeben.

Für drei der Mannschaftsgebäude laufen die Bauarbeiten zur Umnutzung in Wohnhäuser.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einem umgebauten Mannschaftsgebäude das Sozialzentrum des sozialpsychologischen Dienstes der Arbeiterwohlfahrt mit ergänzenden Einrichtungen. Ansonsten ist das Gebiet von Wohnnutzung oder wohnartiger Nutzungen umgeben. Im Westen ragt ein als Industriegebiet einzustufende Fläche der Fa. Linde bis an den Geltungsbereich heran.

## **II.6 Bebauung und Stadtgestalt**

Die Kaserne bestand aus einer klassischen Kasernenbebauung aus den 30er Jahren, III-geschossige Mannschaftsgebäude, II-geschossige Stabsgebäude, Walmdächer und später hinzugekommenen, eingeschossigen Flachdachgebäuden für Küchen und Kantinen.

Sämtliche Gebäude sind funktionslos, soweit keine Umnutzung stattfand, bzw. stattfindet.

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

## **III. Städtebauliche Bewertung**

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das Wohnungsbaumodellprojekt „Am Rosensee“ an. Dieses gemeinsame Projekt von Stadt Aschaffenburg und Freistaat Bayern wird in verdichteter Bauweise ca. 800 hauptsächlich familienheimartige Wohnungen und einen 3 ha großen „Stadtgarten“ entstehen lassen. Auf ca. 14 ha Fläche entwickelt die „Am Rosensee GmbH“ als gemeinsamer Projektträger von Stadt und Staat etwa 800 neue Wohnungen mit zugehöriger Infrastruktur. Das Modellprojekt „Am Rosensee“ ist Bestandteil der „Offensive Zukunft Bayern“, das in 12 bayerischen Städten Modellsiedlungen errichtet. Diese Modellsiedlungen sollen die oft getrennten Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit wieder zu einer Einheit verbinden, so daß familien-, insbesondere kinderfreundliche Siedlungen mit hohem Wohnwert und lebendiger Nachbarschaft entstehen. Mit den Projekten soll auch nachgewiesen werden, daß innovativer, ökologischer und sozialer Städte- und Wohnungsbau nicht teurer sein muß als herkömmlicher, und daß durch überlegte Planung und geeignete Durchführung höherer Aufwand für ökologische Ziele an anderer Stelle ausgeglichen werden kann. Insbesondere wird Wert gelegt auf sparsamen Flächenverbrauch, d. h. hohe Dichte, energiesparende Siedlungsformen mit Niedrigenergiehäusern, neue Konzepte zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, innovative Konzepte zur inneren und äußeren Erschließung der Siedlungen mit kurzen Wegen und nicht zuletzt neue Entwurfskonzepten für kostengünstige Siedlungs- und Bauformen.

Im gesamten Konversionsbereich werden nach vollständiger Umnutzung mindestens 4.000 neue Einwohner und etwa 5.000 neue Arbeitsplätze erwartet.

### **III.1 Bodenverhältnisse, Altlasten**

Bodenverunreinigungen sind nicht zu erwarten. Der Untergrund ist tragfähig und für eine Bebauung geeignet. Schichtenwasser ist nicht auszuschließen.

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

Das Quartier läßt sich am leichtesten über eine Stichstraße von der Schweinheimer Straße her erschließen. Zur Spessartstraße hin ist eine fußläufige Verbindung anzustreben, die an den Stadtgartenrandweg anschließt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu ergänzen, bzw. zu erneuern. Der Anschluß an das vorhandene Netz ist problemlos möglich.

### **III.3 Nutzung**

Die Lage am Stadtgarten und in Nachbarschaft zum Rosenseegebiet sowie die fußläufig erreichbare Innenstadt über die neu geschaffene Grünanlagen-Brücke über Ringstraße und Bahnstrecke Aschaffenburg - Miltenberg prädestinieren das Gebiet als Wohnstandort.

Durch die verkehrsreiche Schweinheimer Straße mit dem dort gelegenen Industriebetrieb der Linde AG sind Nutzungsabstufungen vorgegeben. Im Eckbereich Schweinheimer Straße - Spessartstraße ist eine gemischte Nutzung anzusiedeln.

### **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 Gebietes muß aber den überquartierlichen Brentano-Grünzug mit Stadtgarten berücksichtigen.

### **III.5 Stadtgestalt und Bausubstanz**

Die als einheitliche Anlage konzipierte Kaserne ist nach dem Kriege baulich überformt worden. Die Grundstruktur läßt sich jedoch durch die Lage und Stellung der mehrgeschossigen Hauptgebäude nach wie vor erkennen. Hierdurch ergibt sich ein erhaltensorientierter Planungsansatz. Vor allem die mehrgeschossigen Gebäude lassen sich umnutzen. In ihnen können kostengünstige Wohnungen entstehen.

## **IV. Städtebauliche Ziele**

Die Umnutzung der ehemaligen Kasernenflächen soll zur weiteren Entspannung des Wohnungsmarktes mit Eigentumbildung beitragen und den Anschluß des Stadtgartens an den Brentano-Grünzug sicherstellen.

## **V. Städtebauliche Festsetzungen**

### **V.1 Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, die wertvollen innenstadtnahen Flächen der ehemaligen Fiori-Barracks einer Neunutzung durch Umnutzung zuzuführen.

Im wesentlichen soll der vorhandene Baubestand an Mannschaftsgebäuden in Geschößwohnungsbau umgenutzt werden.

Das Baugebiet wird in die Nutzungskategorien Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet geteilt. Im Bereich der verkehrsintensiven Schweinheimer Straße und der vorh.

gewerblichen Nutzung wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus werden (s. Lärmschutz) für beide Baugebiete weitere einschränkende Festsetzungen gegen Lärmemissionen getroffen.

Untersuchungen im Zusammenhang mit einer sinnvollen Grundstücksaufteilung haben ergeben, daß die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geringfügig (ca. 15%) überschritten werden. Die getroffenen Festsetzungen begründen sich aus der vorhandenen Bebauung. Ein Ausgleich ist durch den in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden Stadtgarten „Brentano-Grünzug“ gegeben.

## **V.2 Erschließung, Grünverbindungen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet sind im Interesse einer sparsamen Erschließung sehr knapp gehalten. Sie sollen jedoch qualitativ aufgewertet werden, um ihre Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Außerdem ist vorgesehen, an geeigneten Stellen einige öffentliche Stellplätze einzurichten, da das vorhandene Angebot in der Spessartstraße hierfür nicht ausreicht. Zwischen den Wohngebäuden soll ein differenziertes Wohnumfeld aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen entstehen.

Die vorhandene Stickerschließung von der Schweinheimer Straße wird beibehalten, damit im Quartier kein Durchfahrtsverkehr entstehen kann und um den Stadtgarten nicht zu unterbrechen. Der Straßenanschluß zur Schweinheimer Straße kann die zu erwartende Verkehrsbelastung problemlos aufnehmen, da bereits eine Linksabbiegespur besteht und die umgenutzten Mannschaftsgebäude ihre privaten Stellplatzanlagen hauptsächlich von der Spessartstraße aus erschließen.

Der westliche „Randweg“ des Stadtgartens soll aufgenommen und als Fuß- und Radweg etwa in der Mitte des Planungsgebiets bis zur Spessartstraße durchgebunden werden. In Verbindung mit dem Hauptzugang des Stadtgartens „Am Rosensee“ an der Einmündung der Mattstraße in die Spessartstraße entsteht hierdurch auch ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz.

Der zur Zeit noch bestehende städtische Recyclinghof an der Einmündung Spessartstraße / Mattstraße wird verlagert und an dieser Stelle ein attraktiver Parkeingang mit einer etwa 400 m<sup>2</sup> großen ständigen Wasserfläche geschaffen. Dieser Dauerstau ist Bestandteil der öffentlichen Entwässerungsanlage für das Modellprojekt „Am Rosensee“. Der Zugang zum neuen Stadtgarten soll stadträumlich besonders herausgearbeitet werden, um als Fortsetzung des nordwestlich gelegenen Brentano-Grünzugs erkennbar zu sein.

## **V.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen erfolgt konventionell durch Verlängerung und Ergänzung zu den vorhandenen Leitungstrassen.

## **V.4 Stadtgestalt**

Die vorhandenen und wegen ihres Erhaltungszustandes umzunutzenden ehemaligen Mannschafts- und Verwaltungsgebäude sollen als Maßstab für die Neubebauung auf den zur Nachverdichtung bereitgestellten Flächen dienen. Diese Nachverdichtung soll als „punktueller“ Ergänzung der Zeilenstruktur wirken.

Die neu entstehenden Hochbauten sollen als einfache, kompakte Baukörper entste-

hen, deren Detailausformung durch funktionale Gegebenheiten bestimmt sind. Auf Regelungen zum Material und zur Oberfläche wurde verzichtet. Um ein gestalterisches und energetisches Element zuzulassen, sind Festsetzungen zu Wintergärten und Erkern getroffen.  
Das Verlegen (Verspannen) von oberirdischen Telekommunikationsanlagen wird aus stadtgestalterischen Gründen nicht zugelassen.

#### V.5 Altlasten

Bodenverunreinigungen sind nicht zu erwarten, wie vorliegende Untersuchungsergebnisse zeigen.  
Zu einem der in Umnutzung befindlichen Hochbauten konnte Asbest nachgewiesen werden. Dieser Umstand ist der Bauherrschaft bekannt.

#### V.6 Lärmschutz

Die „Schalltechnische Untersuchung“ vom 24.09.1998 gibt Anregungen und Hinweise zum vorbeugenden Schallschutz.  
So sind offene Balkone und Loggien an den Gebäudeseiten zur Schweinheimer Straße und Spessartstraße nicht zulässig. Darüber hinaus ist entlang der Schweinheimer Straße, Ecke Spessartstraße eine Lüftung von Räumen ohne das Öffnen von Fenstern vorzusehen (Zwangsentlüftung). Festsetzungen und Aussagen zu den Schallschutzklassen der Fenster im angesprochenen Bereich sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. (Passive Maßnahmen)  
Die in der o. g. Untersuchung vorgeschlagenen aktiven Maßnahmenvorschläge können weiter verfolgt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (Spessartstraße ist keine Hauptverkehrsstraße mehr) sind die Voraussetzungen geschaffen, die Spessartstraße selbst (als Ziel) in eine Tempo-30-Zone umzuwandeln.  
Bei Verfolgung dieses Zieles ist die Installation eines Kreisverkehrs nicht mehr opportun, da derselbe vor allem Verkehre flüssig verknüpfen soll. Die Anbindung einer Tempo-30-Straße erscheint nicht sinnvoll.  
Eine Regelung im v. g. Sinne bleibt abzuwarten.

### VI. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden (bzw. befanden) sich alle im Besitz der Bundesrepublik Deutschland - Bundesvermögensamt Würzburg und werden verkauft. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die Erschließungsflächen werden der Stadt Aschaffenburg übertragen.

### VII. Kosten

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt Aschaffenburg erstellt. Die aufzuwendenden Kosten werden geschätzt auf:

Kanalanlagen	320.000,00 DM
Stromversorgung	136.000,00 DM
Gasversorgung	110.000,00 DM
Wasserversorgung	191.000,00 DM
Straßenbaukosten	350.000,00 DM
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.107.000,00 DM</b>

Aschaffenburg, 26.08.1998  
Stadtplanungsamt

Keßler

Sachbearbeiter:

Busenzer

## **Ergänzung**

**zur**

### **Begründung für den Bebauungsplan für einen Teilbereich der ehemaligen Fiori-Barracks zwischen Mattstraße, südöstlicher Begrenzung, Schweinheimer Straße und Spessartstraße, Nr. 4/5a**

1. Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und vor der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf in drei Punkten ergänzt:
  - a und b: In der Schweinheimer Straße wurde eine Querungshilfe für Fußgänger eingetragen, in der Spessartstraße eine Fahrbahn-Einengung eingeplant.
  - c: Die Stichstraße (jetzt: Christian-Schad-Straße) bekam anstatt des ursprünglichen Wendehammers einen „Kreisverkehr“.

Die Änderung „c“ wurde nach der öffentlichen Auslegung wieder zurückgenommen und auf den ursprünglichen Zustand zurückgeführt (wie bei Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Diese Rückänderung wurde erforderlich, da zwischenzeitlich die Vermarktung von Grundstücken auf der ehemaligen Grundlage erfolgt ist.

Eine nochmalige Auslegung des Bebauungsplanes ist in diesem Fall entbehrlich, da die Rückänderung mit den Investoren abgestimmt ist, Interessen von Trägern öffentlicher Belange nicht berührt werden.



Aschaffenburg, 27.04.1999  
Stadtplanungsamt