

Geändert durch BPI 04/05b, in Kraft getreten am 09.11.2012

Geändert durch BPI 04/05d, in Kraft getreten am 16.03.2007

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 13.05.2011

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 29.08.2008



- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,45 Grundflächenzahl
 - GFZ 1,1 Geschosflächenzahl
 - II, III, IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 1 Wo/90 m² Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden je angefangene Grundstücksfläche in m² (ohne Berücksichtigung der Privatwege)
 - 2 Wo/RH Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden = RH = Reihenhäuser in der Hausgruppe
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- O offene Bauweise
 - H nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
 - Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
 - Öffentliche Stellplätze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Wegeflächen
 - Öffentliche Grünflächen (Fußweg) mit Entwässerungsmulde
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen - Stadtgarten „Am Rosensee“ mit Hauptflüssen, Gärten, Versickerungsflächen, großräumiger Baumreihe am Panoramaweg, sonst Flächen als Hinweis
 - Straßenbegleitgrün

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Flächen unter denen Tiefgaragen (TG) zulässig sind.
 - Private Stellflächen auf dem Grundstück
 - Standort Trafostation
 - Die Dachflächen von Baukörpern mit II Vollgeschossen im Bau fenster sind zu begrünen.
 - Rampenanlagen für Wege / Straßen, TG - Zufahrten
- Örtliche Bauvorschriften**
- Hauptfrüchtigung
 - SD, FD, PD Satteldach, Flachdach, Pultdach (Neigungen von 0° - 30° Altgrad zulässig)
 - TH 12,00 Traufhöhe als Höchstgrenze

- Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - zu beseitigende bauliche Anlagen
 - Boschungen
 - Fußwege im Stadtgarten „Am Rosensee“
 - Offene Entwässerungsmulde
 - Geschnittene Hecken
 - zu pflanzende Bäume (symbolischer Standort) Symbolische Standortbestimmung, Änderungen möglich
 - vorhandener und zu erhaltender Baumbestand
 - Standort für Zisternen
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es wurden Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Boden und aromatischen Kohlenwasserstoffen in der Bodenluft festgestellt. Beim Abbruch und Ausbau der vorhandenen baulichen Anlagen ist der belastete Boden je nach der tatsächlich zur Ausführung kommenden Nutzung nach den Vorgaben der Fachbehörden zu sanieren.

Allianz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vorher militärisch genutzt. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsberichte wurden keine erheblichen Bodenbelastungen außerhalb der bezeichneten Flächen festgestellt. Werden bei Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen angetroffen, so ist die Stadt Aschaffenburg unverzüglich zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind dann bis auf weiteres einzustellen. Es wird empfohlen, vor Wiedereinbau oder der Entsorgung von dem Grundstück anfallenden Aushub- und Abbruchmaterialien, das Einvernehmen mit den Fachbehörden einzuholen.

Nachrichtliche Übernahme

Bodenfunde
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltersnummern 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

Garagen, Stellplätze, Carports
Im WA - Gebiet sind Garagen, Stellplätze, Carports und Kellerersatzräume nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Baugrenze
Außerhalb der Baufenster sind versiegelte Flächen von mehr als 12 m²/Wohnung im Erdgeschoss, (Terrassen, Freizeite, usw.) unzulässig.

Telekommunikationsleitungen
Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

Schallschutz an der Rhönstraße
1) Für den Bereich der Reihenhäuser (Hausgruppen), Südseite sind Schallschutzfenster der Klasse II mit einem bewerteten Schalldämmmaß R_w von 30 bis 34 dB festgesetzt.
2) Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume für Menschen auf der lüftabgewandten Seite vorzusehen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 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 22.06.1999 (GVBl. S. 795), 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, 11.10.2000
STADT ASCHAFFENBURG

Hetzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 03.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Entwerfung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 07.06.1999 bis 28.06.1999 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.1999 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 15.03.1999 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 02.07.1999.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.03.1999 wurde mit Begründungsentwurf vom 20.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2000 bis 25.02.2000 öffentlich ausgestellt. Nach Änderung des Bebauungsplanentwurfes wurde der Planentwurf vom 06.04.2000 mit Begründungsentwurf vom 20.09.1999 in der Zeit vom 03.07.2000 bis 17.07.2000 erneut ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.10.2000 den Bebauungsplan vom 06.04.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 20.09.1999 gebilligt.

Aschaffenburg, 11.10.2000
STADT ASCHAFFENBURG

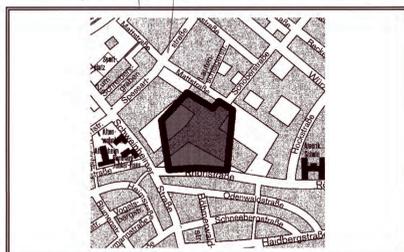
Hetzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 20.10.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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, 23.10.2000
STADT ASCHAFFENBURG

Hetzog
Oberbürgermeister



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der verlängerten Mattstraße, östlicher Begrenzung, Rhönstraße, westlicher Begrenzung und südöstlicher Grundstücksgrenze der Bebauung an der Christian-Schad-Straße, Nr. 4/5 c

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 20.09.1999

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.

1. Planungsrechtliche Situation

1.1 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.

1.2 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 Wohnbaufläche (entlang der Rhönstraße) dargestellt.

1.3 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. 7,2 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 Richtung Norden fällt das Gelände über Böschungskanten ca. 2,00 bis 2,50 m ab. Vom Osten Richtung Stadtmitte (von der Rhön- zur Mattstraße) fällt das Gelände recht gleichmäßig um rd. 8,00 m, bei einer Länge von ca. 330 m.

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 Fiori-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.

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.

II.3 Erschließung

Die äußere Erschließung für das Planquartier ist im Süden durch die Rhönstraße gegeben. Die innere Erschließung besteht aus drei Stichstraßen in das Plangebiet hinein.

Entlang der nördlichen Verfahrensgrenze (Matt-/Schoberstraße) liegt ein großer städtischer Hauptsammelkanal zur Entwässerung der südöstlich 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 Kaserne (Fiori-Kaserne) mit entsprechenden Verwaltungs- und Mannschaftsgebäuden, Küche, Kantine, Wäscherei und vor allem im Planbereich div. Wartungs-, Reparatur- und Unterstellhallen. Von den vier bestehenden Hauptgebäuden

(außerhalb des Plangebietes) sind drei bereits einer neuen Nutzung zugeführt (Wohngebäude).

Im Norden-Osten und Nord-Westen grenzt das Gebiet an rechtskräftigen Bebauungsplanbereich ehem. Smith- und Fiori-Barracks an, in dem bereits gebaut wird.

Entlang der Würzburger Straße besteht eine Misch- und Kerngebietenutzung aus Wohnen, Handel, Gastronomie und sonst. Dienstleistungen. Östlich und nördlich liegen noch nicht von den US-Streitkräften freigegebene Wohn-Areas. Ansonsten umgibt Wohnbebauung das Planquartier.

II.5 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Das Plangebiet ist entsiegelt und grob planiert.
Eine erhaltenswerte Bepflanzung ist nicht vorhanden.

II.6 Bebauung und Stadtgestalt

Die Kaserne bestand aus einer klassische Kasernenbebauung aus den 30er Jahren, III-geschossig mit Walmdach und späteren Ergänzungsbauten wie Küchegebäude/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; die Gebäude werden / sind abgebrochen.

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

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

III. Städtebauliche Bewertung

III.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen erfordern eine auf die angestrebte Nutzung festzulegende Bodensanierung. Nach Freigabe der ehemals US-genutzten Fiori-Kaserne 1992 wurden Gutachten zur historischen Recherche und Gefährdungsabschätzung im Auftrag der Stadt Aschaffenburg bzw. der Bundesvermögensverwaltung durchgeführt. Zur Vorbereitung der Wiedernutzbarmachung des Geländes wurden Detailuntersuchungen erforderlich, die mit dem Bericht „Detailerkundung Entsiegelungsbereich II vom 29.10.1999 und dem „Sanierungskonzept Entsiegelungsbereich II“ vom 29.10.1999 der Arcadis Trischler und Partner GmbH im Auftrag der Am Rosensee-Stadtentwicklungsgesellschaft vorgelegt wurden.

Die inhaltliche Abstimmung des Sanierungskonzeptes mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Umweltamt erfolgt am 14.12.1999. Werden bei Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen angetroffen, so ist die Stadt Aschaffenburg unverzüglich zu benachrichtigen. Für die übrigen Flächen hatte sich aus der historischen Recherche kein Altlastenverdacht ergeben.

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 insgesamt neu zu verlegen, da das bestehende interne Netz ohne Bezug zu den vorhandenen Verkehrsflächen trassiert ist.

III.3 Nutzung

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

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

III.4 Grünstruktur

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

Die Überplanung des Geländes der ehem. Fiori-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

Das Plangebiet diente als Abstell - Reparatur- und Waschanlage für die Fahrzeuge der Fiori-Kaserne (Artillerie-Bataillon) mit den dazu gehörigen Zweckgebäuden. Erhaltenswerte Gebäudesubstanz ist (war) nicht vorhanden. Das Kasernengelände war weitgehendst uneinsehbar, da es mit einer massiven Mauer größtenteils umgeben war. Ein eigenständiges städtebauliches Profil einer Bebauung ist nicht zu verzeichnen.

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“.

Der Bebauungsplanbereich 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.

IV.1 Nutzungen und Dichte

Mit dem Bebauungsplan sollen auf diesen innenstadtnahen Flächen neue verdichtete Wohnbauflächen geschaffen werden. Durch den Anspruch von innovativem Wohnungsbau werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach der BauNVO in Teilbereichen bei der GRZ als auch bei der GFZ überschritten. Dies wird ausgeglichen durch den im Norden des Plangebietes liegenden Stadtgarten „Am Rosensee“.

IV.3 Erschließung

Die neu entstehenden Erschließungsstraßen (Stichstraße) sollen das in der Umgebung vorhandene Erschließungssystem weiterentwickeln. In den 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 Nordosten das Planungsgebiet tangierenden, Hauptradweg zur Innenstadt sind mehrere direkte Anbindungen vorgesehen. Ergänzend zu den privaten Stellplatzanlagen sollen an geeigneten Stellen des Planungsgebiets in begrenzter Zahl (entlang der Rhönstraße) auch öffentliche Stellplätze entstehen.

IV.4 Ver- und Entsorgung

Für das Wohngebiet ist 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.

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

Entlang der Rhönstraße bestimmen Reihenhausanlagen mit vorgelagerten Carport-Bereichen das Erscheinungsbild, wobei darauf geachtet wird, dass die entstehenden Gebäudehöhen der Reihenhäuser mit der vorhandenen Bebauung entlang der Rhönstraße korrespondieren.

Konsequent werden die Bauquartiere (Cluster) zum entstehenden Stadtgarten „Am Rosensee“ hin geöffnet. Die III- und IV-geschossigen Häuser entlang der Stichstraßen schaffen klare Raumkanten. Jeder Wohnhof (Cluster) erhält zwischen 19 und 23 Wohneinheiten, wobei der eigentliche Hof als Grünraum ausgebildet wird, der seine Anbindung an das feingesponnene Netz der innen liegenden Fußwegverbindungen „im Grünen“ erhält.

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 Eingriffswerte 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	0,45 bis 1,00
Geschoßflächenzahlen	(GFZ) von	1,00 bis 1,30

Weiterhin sind differenzierte Festsetzungen von Traufhöhen und die Anzahl von Vollgeschossen als Mindest- bzw. Höchstmaße vorgenommen.

Die relativ dichte, hohe und kompakte Bebauung verfolgt das Ziel, auf innenstadtnahen Grundstücken familiengerechten Wohnungsbau entstehen zu lassen, der wegen der Nähe zu öffentlichem Grün überdurchschnittlich dicht sein kann.

2. Bauweise

Die strukturierten Baufenster je Cluster regeln die Grenzabstände ausreichend, sodass auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet werden konnte.

3. Stellplatzanordnung

Ein Teil des privaten Stellplatznachweises (ca. 44%) erfolgt auf den privaten Flächen der jeweiligen Cluster (3 Stück/Cluster) und auf Privatflächen im öffentlichen Straßenraum. Unter den Reihenhäusern entlang der Rhönstraße kann in Doppelparkerboxen der restliche Stellplatznachweis geführt werden. Öffentliche Stellplätze in den Stichstraßen sind nur in sehr beschränktem Umfang nachzuweisen. Diese werden entlang der Rhönstraße vorgesehen, um Fremdverkehre / Parksuchverkehre im Quartiersinnern zu vermeiden.

4. Freiflächengestaltung/Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich zur Stadtparkseite hin, von der Rhönstraße her, 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. Telekom

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

6. Lärmschutz

Von der Rhönstraße her (auch nach dem Einbau eines neuen, lärmindernden Belages) sind Lärmemissionen auf das Quartier hin zu erwarten. Die entlang der Rhönstraße vorgesehene Reihenhausbebauung schirmt das Quartiersinnere wirkungsvoll ab.

Die südlich vor der Reihenhausanlage vorgesehene Installation von Carports/Garagen/Kellersatzräume bieten Schallschutz für die Reihenhäuser zumindest im EG-Bereich. Durch geschickte Grundrissgestaltung und durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II lässt sich jedoch ein ausreichender Schallschutz erreichen. Balkone, Loggien sind durch Einglasungen vor Lärmeinwirkungen zu schützen.

VI. **Bodenordnung**

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

VII. **Kosten**

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadtentwicklungsgesellschaft erstellt. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf:

Kanal, Mulden-Rigolen-System (geschätzt)	1.450.000 DM
Straßenbau (geschätzt)	3.000.000 DM
Stromversorgung	850.000 DM
Wasserversorgung	450.000 DM
Fernwärme- und Fernwärmeleitungen	2.800.000 DM

VIII. **Umweltauswirkungen**

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

Das Quartier ist über die Rhönstraße 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, 20.09.1999
Stadtplanungsamt


Keßler
Amtsleiter


Bubenzer
Sachbearbeiter