



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

REIHENHÄUSER
HAUSERGRUPPEN (SYMBOLISCHE DARSTELLUNG)

WA II 0,65 (1,0) a SD

IN DER HÜLLFLÄCHE EINES SATTELDACHES SIND AUFBAUTEN ZULÄSSIG!

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. **GRZ 0,65** Grundflächenzahl
 - z.B. **GFZ 1,0** Geschossflächenzahl
 - z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 2 Wo/RH** Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden = Reihenhäuser in der Hausgruppe je angefangene Grundstücksfläche
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- o** offene Bauweise
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - D** nur Doppelhäuser zulässig
 - H** nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze innerhalb von Baugrenzen sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▨** Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbereicher Bereich"
 - P** Öffentliche Stellplätze
 - Private Wegelände
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- ☀** Standort Trafostation
 - ⊙** Standort Gasstation
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- unterirdische bestehende Gasleitung
 - unterirdische geplante Gasleitung
- Grünflächen**
- Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**
- Anpflanzen Bäume (symbolische Angaben der Baumstandorte)
 - Vorhandener und zu erhaltenswerter Baumbestand
- Sonstige Planzeichen**
- ▭** Umgrenzung von Flächen für Carport, Stellplätze und Garagen
 - ST** private Stellfläche auf dem Grundstück in der Alois-Grimm-Straße
 - öffentlicher Spielplatz
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

- ↔** Hauptfirstrichung
- SD** Satteldach Bei zwingendem Grenzsanbau ist die Dachneigung des angrenzenden Gebäudes maßgebend
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. 5955/5 Flurstücksnummer
- 10.00** Maße
- vorgeschlagene offene Entwässerungsrinne
- ST** Flächen für Stellplätze
- CA** Flächen für Carport
- GA** Flächen für Garagen
- Puffer

Nachrichtliche Übernahme

Bodenfunde
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenalturmen 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**
- Baugrenze**
Außerhalb der Baufenster sind versiegelte Flächen von mehr als 12 m² /Wohnung im Erdgesch. (Terrassen, Freisitze, usw.) unzulässig.
- Telekommunikationsleistungen**
Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleistungen 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 Lärmabgewandten Seite vorzusehen.

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 2132-1-1) 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 2020-1-1-1) 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, 31.10.2005
STADT ASCHAFFENBURG
gez. Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in den Sitzungen des Planungs- und Verkehrsausschusses am 03.05.2005 und des Plenums am 06.06.2005 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) beschlossen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.2005 auf Grundlage des Vorwurfs der Bebauungsplanänderung vom 26.04.2005 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 30.06.2005.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 26.04.2005 wurde mit Begründungsentwurf vom 26.04.2005 in der Zeit vom 23.05.2005 bis einschließlich 24.06.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 04.07.2005 die Änderung des Bebauungsplanes vom 26.04.2005 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 26.04.2005 gebilligt.

Aschaffenburg, 31.10.2005
STADT ASCHAFFENBURG

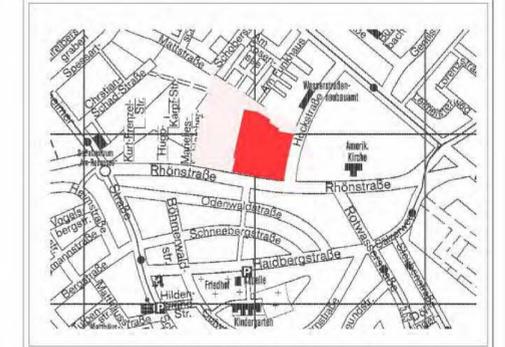
gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 04.11.2005 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, Dailbergstr. 15, Stadtplatzamt, zu jedemmons 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, 04.11.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hockstraße, Rhönstraße, Marielles-Schleicher-Straße und der verlängerten Mattstraße im Bereich zwischen Rhönstraße, Alois-Grimm-Straße, verlängerte Mattstraße und Hockstraße.

Referat für Stadtentwicklung

Ketler

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Bübener/Lingk	26.04.2005		1:500	4/5d

H/B = 655,0 / 1360,0 (0,89m²)

BEGRÜNDUNG

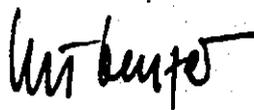
zur

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Rhönstraße, Marielies-Schleicher-Straße und verlängerter Mattstraße (Nr. 4/5d) im Bereich zwischen Alois-Grimm-Straße, verlängerter Mattstraße und der Hockstraße

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 26.04.2005

Stadtplanungsamt



Bubenzer

Vorbemerkung

Die ursprüngliche Begründung zum Bebauungsplan 4/5d vom 24.02.2001 wurde übernommen und nur in den Punkten geändert, korrigiert oder ergänzt, soweit es durch die Planänderung vorgegeben ist.

0. Planungsanlass

Das Auslaufen der US-militärischen Nutzungen in Aschaffenburg beendet die 190 Jahre währende Epoche als Garnisonsstadt. Die Kasernenflächen im südlichen Stadtbereich, ehemals vor den Toren der Stadt gelegen, sind heute in den Stadtorganismus eingewachsen und stellen einen tief in die Stadt ragenden, trennenden Keil dar, der voll entwickelte Stadtteile trennt.

Mit der Freigabe dieser militärischen Flächen 1992 eröffnen sich für die Stadt neue und ganz außerordentliche Chancen und Perspektiven für die Stadtplanung, bzw. Stadtentwicklung:

- So kann die trennende Wirkung des Kasernenkeils im Stadtgefüge überwunden werden,
- vorhandene Grünräume und Bezüge 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 „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Sondernutzung Kasernen wurde 1992 aufgegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erfolgt. Die Umgebung des

Planungsgebietes ist ebenfalls als Wohnbaufläche (entlang der Rhönstraße) dargestellt.

I.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplan wird durch den Änderungsbereich nach Abschluss des Verfahrens ersetzt.

II. Bestandsbeschreibungen

II.1 Größe und Lage

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

II.2 Bodenverhältnisse und Topographie

Von der Rhönstraße 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. 6,00m, bei einer Länge von ca. 230 m.

Die Geologie des gewachsenen Bodens besteht aus verschiedenen Ton-, Schluff- und Kiesteilen mit unterschiedlichem Verwitterungsgrad.

II.3 Erschließung

Die äußere Erschließung für das Planquartier ist im Süden durch die Rhönstraße und Hockstraße gegeben. Die innere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Alois-Grimm-Straße, Rhön- und Hockstraße.

Entlang der nördlichen Verfahrensgrenze (verlängerte Mattstraße) 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

Ursprüngliche Nutzung als Kaserne (Fiori-Kaserne) mit entsprechenden Verwaltungs- und Mannschaftsgebäuden, Küche, Kantine, Wäscherei und vor allem im Planbereich div. Wartungs-, Reparatur- und Unterstellhallen sowie dem aufgegebenen Unteroffiziers-Club. Von den sieben bestehenden Hauptgebäuden (außerhalb des Plangebietes) sind sechs bereits einer neuen Nutzung zugeführt (Wohngebäude, Tagessozialklinik).

Im Norden und 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 liegen noch nicht von den US-Streitkräften freigegebene Wohn-Areas, Kindergarten, Schule und Kirche. Ansonsten umgibt Wohnbebauung das Planquartier.

II.5 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

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

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; die Gebäude 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 erforderten eine auf die angestrebte Nutzung festzulegende Bodensanierung. Die Altlastensanierung ist abgeschlossen.

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.

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 stadtökologisch 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 großenteils 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 und im Bau befindlichen Stadtgarten „Am Rosensee“.

Weiterhin sind differenzierte Festsetzungen von Traufhöhen und Firstrichtung vorgenommen.

Die Erhöhung der GRZ wird festgesetzt und zugelassen, um Lärmschutz für die Reihenhausergruppen durch Garagen und Nebenanlagen zur Rhönstraße hin zu erreichen.

Diese Überschreitung wird durch die öffentliche Grünanlage „Stadtgarten Rosensee“ ausgeglichen.

2. Bauweise

Die offene Bauweise wird festgesetzt.

3. Stellplatzanordnung

Der Stellplatznachweis wird auf privaten Flächen nachgewiesen. 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. Freiächengestaltung/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 Reihenhauserbebauung schirmt das Quartiersinnere wirkungsvoll ab.

Die südlich vor der Reihenhauseranlage vorgesehene Installation von Carports / Garagen / Kellerersatzräume 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 Lärmwirkungen zu schützen.

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 entstandenen, im Nordosten das Planungsgebiet tangierenden, Hauptradweg zur Innenstadt sind 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.

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.

IV.6 Stadtgestalt

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

Die nunmehr mögliche Bebauung mit Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern verspricht ein lebendiges Erscheinungsbild. Auf Regelungen zum Material und zur Oberfläche wurde verzichtet.

IV.7 Abschnittsbildung

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

V. Einzelfestsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahlen	(GRZ) von	0,65
Geschossflächenzahlen	(GFZ) von	1,00

VI. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadtentwicklungsgesellschaft „Am Rosensee“ bzw. ein Besitzübergang für eine Restfläche steht alsbald bevor. 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 für den gesamten Planbereich belaufen sich auf:

Kanal, Mulden-Rigolen-System (geschätzt)	1.200.000 €
Straßenbau (geschätzt)	800.000 €
Stromversorgung (geschätzt)	138.400 €
Wasserversorgung (geschätzt) + Gas	232.000 €

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, 26.04.2005
Stadtplanungsamt



Brendler

Sachbearbeiter:



Bubenzer

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
zur**

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Rhönstraße, Marielies-Schleicher-Straße und verlängerter Mattstraße (Nr. 4/5d) im Bereich zwischen Rhönstraße, Alois-Grimm-Straße, verlängerter Mattstraße und Hockstraße

1. Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

1.1 Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Rhönstraße, Marielies-Schleicher-Straße und verlängerter Mattstraße (Nr. 4/5d) im Bereich zwischen Rhönstraße, Alois-Grimm-Straße, verlängerter Mattstraße und Hockstraße wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Im vorliegenden Änderungsverfahren wurde auf eine umweltverträgliche Planung Wert gelegt. So wurde z. B. die Oberflächenbeschaffenheit und der Bewuchs des Gebietes durch die Entsiegelung und Festsetzung von Baumstandorten und Grünflächen aufgewertet. Der vorhandene Baumbestand war unter ökologischen Gesichtspunkten nicht erhaltenswert. Ebenso war ein ökologisch wirksames Grünsystem im alten Bestand nicht zu erkennen.

Durch die Überplanung des Gebietes kann im Siedlungsverbund mit dem übrigen Rosenseegebiet ein stadtoökologisch wirksames Grünsystem entstehen. Das Gelände der ehemaligen Fiori-Kaserne ist nun ein weiteres Element des gesamtstädtisch bedeutsamen innerstädtischen Grünzuges, der von der Innenstadt bis in die freie Landschaft reicht.

Die Umweltbelange wurden bei der Planung folglich durch die Verbesserung der ökologischen Situation berücksichtigt, § 10 Abs. 4 BauGB.

1.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 23.05.2005 bis 24.06.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus, gleichzeitig wurden die von der Planung betroffenen Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Anregungen zur Planung wurden jedoch weder von der Öffentlichkeit, noch von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Änderungen des Bebauungsplanentwurfes waren daher nicht veranlasst.

2. Planalternativen

1992 wurde die ehemals militärisch genutzten Flächen im Süden der Stadt durch das US-Militär freigegeben. Diese Kasernenflächen, die ehemals außerhalb der Stadt lagen, sind über die Jahre in den Stadtorganismus eingewachsen und trennen nun wie ein Keil voll entwickelte Stadtteile voneinander.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO für das Areal folgte aus den Zielen, die man nach der Freigabe der Kasernenflächen im Rahmen der Stadtplanung und -entwicklung ableitete.

Es wurde die Chance gesehen, die trennende Wirkung des Kaserenenkeils im Stadtgefüge zu überwinden, vorhandene Grünräume und Bezüge im Stadtkernbereich zu vernetzen und mit dem Außenraum zu verbinden. Außerdem sollen Wohnungen in gut erreichbarer Lage zur Innenstadt angeboten sowie die vorhandene Infrastruktur ergänzt und verbessert werden.

Obschon in Aschaffenburg ein vielfältiges Angebot an Wohnraum zur Verfügung steht, herrscht nach wie vor gerade im Bereich des preisgünstigen Wohnraums ein Mangel.

Diesem Mangel und der hohen Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnungen kann auf dem Gelände der ehemaligen Fiori-Kaserne zumindest teilweise begegnet werden.

Da die Umnutzung der ehemaligen Kasernenflächen zur weiteren Entspannung des Wohnraummarktes, insbesondere für familienfreundliche Wohnungen beitragen soll, war die Stadt Aschaffenburg Teilnehmerin am bayerischen Programm

„Siedlungsmodelle – neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“.

Der Bebauungsplan war Bestandteil dieses Modellvorhabens. Für den Gesamtbereich wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb (1996) ausgeschrieben und entschieden.

Im Anschluss daran wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet, so dass er im Rahmenplan zur Basis und Grundlage des Bebauungsplanentwurfes werden konnte.

Das Wohnraumangebot läßt sich zudem in diesem Areal mit dem landes- und regionalplanerischen Ziel vereinbaren, eine übermäßige Beanspruchung der Landschaft zu vermeiden.

Bei der Überplanung des Gebietes galt es darüber hinaus die Nachbarnutzung der angrenzenden Gebiete zu beachten.

Diese besteht hauptsächlich aus Wohnbebauung, aber auch aus Handel, Gastronomie und sonstigen Dienstleistungen. Östlich des Planquartiers liegen noch nicht von den US-Streitkräften freigegebene Wohn-Areas, Kindergarten, eine Schule sowie eine Kirche.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für das Planquartier verträgt sich somit auch mit der Umgebungsbebauung und -nutzung.

Außerdem verspricht die nunmehr mögliche Bebauung mit Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern ein lebendiges Erscheinungsbild, das mit der vorhandenen Bebauung korrespondiert.

Im Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt wurde, ist das Planquartier zudem als Wohnbaufläche dargestellt.

In der Zusammenschau aller planbeeinflussenden Kriterien zeigt sich, dass der Bebauungsplan in seiner beschlossenen Form die sinnvollste Planmöglichkeit darstellt.

Insbesondere durch die intensive Planvorarbeit im Rahmen des o. g. Modellvorhabens „Siedlungsmodelle – neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“ konnten Planalternativen in den späteren Verfahrensschritten mit dem mittlerweile beschlossenen Bebauungsplanentwurf nicht in Konkurrenz treten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, aus denen im späteren Verfahren gewählt werden konnte, kamen daher nicht in Betracht.

Aschaffenburg, 04.08.2005
Stadtplanungsamt

SG 614



Keßler



Stadtmüller