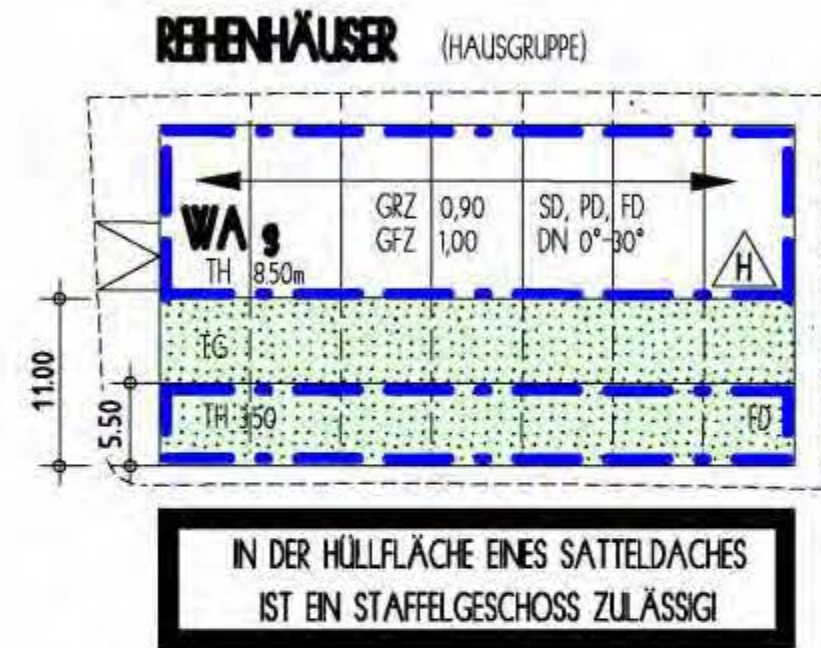


Geändert durch BPI 04/05c,
in Kraft getreten am
29.08.2008



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. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2 Wo/RH Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden = RH-Reihenhaus in der Hausgruppe je angelegene Grundstücksfläche

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

O Offene Bauweise

H nur Hausgruppen zulässig

g Geschlossene Bauweise

B Baulinie

B Baugrenze
Innerhalb von Baugrenzen sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig

z.B. **TH 9,00** gemessen: Gehsteighinterkante im Böschungsmittel

Verkehrsflächen

S Straßenverkehrsflächen

S Straßenbegrenzungslinie

S Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
"Verkehrsbereinigter Bereich"

O Öffentliche Wegfläche

O Öffentliche Parkfläche

P Öffentliche Parkfläche

F Fußgängerbereich

V Verkehrsbereinigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

S Standort Trafostation

Grünflächen

S Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

A Anpflanzen Bäume (symbolische Angaben der Baumstandarte)

A Vorhandener und zu erhaltender Baumbestand

Sonstige Planzeichen

S Umgrenzung von Flächen für Carport, Stellplätze und Garagen

ST private Stellfläche auf dem Grundstück in der Alois-Grimm-Straße und Marielles-Schleicher-Straße

S Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

SD Hauptflächennutzung

Bei zwingendem Grenzsanbau ist die Dachneigung des angrenzenden Gebäudes maßgebend

PD Puttdach

Bei zwingendem Grenzsanbau ist die Dachneigung des angrenzenden Gebäudes maßgebend

FD Flachdach

Bei zwingendem Grenzsanbau ist die Dachneigung des angrenzenden Gebäudes maßgebend

zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für Satteldächer

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in einer Höhe von max. 1,30m zulässig und sind pro Quartier einheitlich zu gestalten (Mauern sind unzulässig).

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

z.B. 5955/4

Flurstücksnummer

Maße

vorgeschlagene offene Entwässerungsmulde

St Flächen für Stellplätze

CA Flächen für Carport

GA Flächen für Garagen

Poller

bestehende Wohngebäude

Nachrichtliche Übernahme

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

Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugrenze
Außerhalb der Baufenster sind versiegelte Flächen von mehr als 12 m² /Wohnung im Erdgeschoß, (Terrassen, Freisitze, 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 Schallschutzwert R_w von 30 bis 34 dB festgesetzt.

2.) Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume für Menschen auf der Lärmabgewandten Seite vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift) § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

Angleichung von Garagen und Carports
Im Baublock müssen alle Garagen und Carports identische Ausmaße (Länge, Breite, Höhe) haben und eine identische Dachgestaltung aufweisen. Sie müssen alle aus dem gleichen Material bestehen und einheitlich gestaltet sein (Farbe, Zahl der Stützen, Verbindungen). Die Dachflächen von Garagen und Carports sind zu begrünen.

Angleichung von Garten- und Gerätehäusern
Im Baublock müssen alle Garten- und Gerätehäuser identische Ausmaße (Länge, Breite, Höhe) haben und eine identische Dachgestaltung aufweisen. Sie müssen alle aus dem gleichen Material bestehen und einheitlich gestaltet sein (Farbe, Profilierung, Fassadenöffnungen).

Pro Wohneinheit im Geschäftsbau entlang der Alois-Grimm-Straße ist ein kleinkroniger Baum mit Baumscheibe im Vorgarten zu planen.

Entlang der Marielles-Schleicher-Straße ist ein kleinkroniger Baum mit Baumscheibe je 4 Stellplätze zu planen.

Satelliten-Empfangsanlagen (Parabolantennen) sind nur auf dem Dach zulässig.

Sendeantennen für den Mobilfunk sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Bei Wohngebäuden sind die Dachflächen bei Flachdächern 50% zu begrünen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 12.03.2007
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.07.2006 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 11.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Änderungsentswerfes vom 01.06.2006 in der Zeit vom 21.08.2006 bis 18.09.2006 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.08.2006 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentswerfes vom 01.06.2006 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 18.09.2006.

Der Bebauungsplan-Änderungsentswurf vom 01.06.2006 wurde mit Begründungs-Änderungsentswurf vom 28.09.2006 in der Zeit vom 11.12.2006 bis einschließlich 12.01.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen worden ist.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2006 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentswerfes vom 01.06.2006 mit Begründungs-Änderungsentswurf vom 28.09.2006 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 12.01.2007.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 05.03.2007 den Bebauungsplan vom 01.06.2006 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 28.09.2006 gebilligt.

Aschaffenburg, 12.03.2007
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

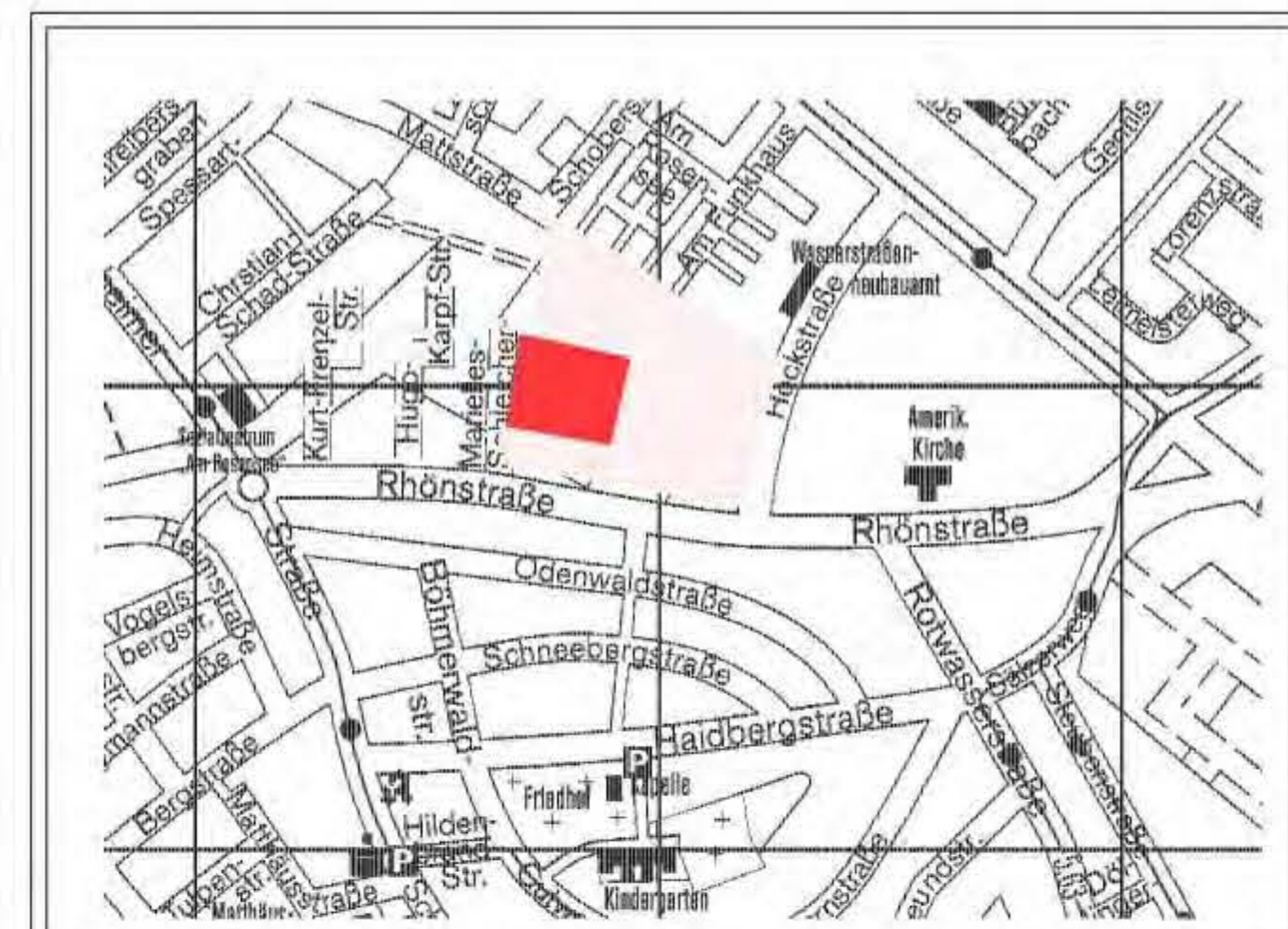
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 16.03.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 16.03.2007
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, Marielles-Schleicher-Straße, Grünzug und Alois-Grimm-Straße.				
Referat für Stadtentwicklung				
Keller				
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Bubenzer/Lingk	01.06.2006	20.09.2006	1:500	4/5d
N/B = 855,0 / 1540,0 (1:1000)				
Altplan 2007				

BEGRÜNDUNG

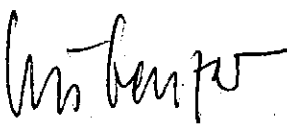
zur

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

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 28.09.2006

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. 2,2 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. 6,00 m, 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 gegeben. Die innere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Alois-Grimm-Straße 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 Kerngebietsnutzung 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 kamen eingeschossige Wartungs- und Abstellhallen für Fahrzeuge. 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 Grünbestand 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 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 und im Bau befindlichen 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 entstandenen, im Nordosten das Planungsgebiet beinahe 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 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.

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	0,40 bis 0,90
Geschossflächenzahlen	(GFZ) von	1,00 bis 1,40

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. 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 als öffentliche 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, lärm mindernden 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.

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, 28.09.2006
Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter:



Bubenzer