

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet
Stadtteil Schweinheim zwischen Gutwerkstraße,
Freundstraße, Althohlstraße, östlicher Begrenzung,
Tuchbleiche, An den Rosengärten, Marienstraße,
Schweinheimer Straße und nordwestlicher Begrenzung;

Planerische Voraussetzung

Die Stadt Aschaffenburg besitzt einen Wirtschaftsplan aus dem Jahre 1958, der mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes im Jahr 1961 als übergeleiteter Flächennutzungsplan nach § 173 BBauG wirksam wurde. Zur Zeit ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Bearbeitung.

Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß vom 26.02.1962 das Gebiet zwischen Molkenbornstraße, Marienstraße, Althohlstraße, Hensbachstraße, Bahmersgasse, Schulzengasse, Aumühlstraße und Tuchbleiche mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Mißstände wie schlechter Grundstückszuschnitt und Gebäudesubstanz sowie mangelnder Erschließung zum Sanierungsgebiet erklärt.

Auf Antrag der Stadt Aschaffenburg vom 24.06.1963 wurde mit Entschlieûung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung und der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 02.09.1963 und 23.12.1963 die Ortskernsanierung des Stadtteils Schweinheim als Modellvorhaben anerkannt.

Der Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet Schweinheim wurde mit RS vom 18.10.1967 Nr. IV/3 - 905 a 33 von der Regierung von Unterfranken genehmigt und mit der Bekanntmachung am 03.05.1968 rechtsverbindlich.

Im Jahre 1972 teilte die Oberste Baubehörde mit, daß nicht beansichtigt ist, die Sanierung Schweinheim als Studien- und Modellvorhaben nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes weiterzuführen. Die Stadt Aschaffenburg war der Meinung, das begonnene Vorhaben im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes abzuschließen.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Schweinheim zwischen Molkenbornstraße, Marienstraße, Althohlstraße, Hensbachstraße, Bahmersgasse, Schulzengasse, Aumühlstraße und Tuchbleiche wurde mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 28.07.1972 Nr. IV/3 901 b 92/72 genehmigt und trat nach Bekanntmachung am 19.08.1972 in Kraft.

In der Zwischenzeit hat es sich herausgestellt, daß die Abwicklung der Sanierung im Stadtteil Schweinheim entsprechend den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht zu verwirklichen ist.

Der Stadtrat beschloß daher in der Sitzung am 29.04.1974 und 20.02.1978, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern. Zur Erleichterung der Abwicklung wurde auch der Geltungsbereich geändert. Auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes war auch die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes notwendig.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des 1. und 2. Erweiterungsgebietes wurde mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 12.01.1979 Nr. 420 - 901 bc 9-2/78 genehmigt.

Der mit RS vom 18.10.1967 Nr. IV/3 - 905 a 33 von der Regierung von Unterfranken genehmigte und mit Bekanntmachung vom 03.05.1968 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet Schweinheim, tritt nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes außer Kraft.

Neuplanung, bauliche Nutzung, Grundwerte

Der Bebauungsplan ist aus dem Neuordnungskonzept, welches mit den beteiligten Grundstückseigentümern und den Trägern öffentlicher Belange erörtert wurde, entwickelt.

Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes und die Änderung der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird eine sinnvolle Abwicklung erreicht.

Verkehrliche Neuordnung: Durch den Straßenring "An den Bornwiesen", Hensbachstraße, Bachstraße, Rosenstraße und Molkenbornstraße wird das Zentrum von Schweinheim, mit Kirche und Pfarrzentrum, Kindergarten sowie den dort vorhandenen Geschäften frei vom Verkehr. Das in diesem Bereich liegende Teilstück der Marienstraße eignet sich vortrefflich zur Anlage eines verkehrsberuhigten Bereiches und dient somit hauptsächlich dem Fußgänger.

Die Anwesen Marienstraße 8 - 12 a und Althohlstraße 1 können nach Fertigstellung der Hirtenecke von rückwärts angedient werden. Das Gleiche ist für die Anwesen Marienstraße 5 - 13 vorgesehen. Hier erfolgt die Andienung von einer Stichstraße abgehend von der Bachstraße. Die Straße "An den Rosengärten" verbindet die Ebersbacher Straße mit der Aumühlstraße. Dadurch wird der Durchgangsverkehr in der Schulzengasse und Bahmersgasse verhindert und es entsteht eine beruhigte Zone, die nur für den Anliegerverkehr frei ist.

Öffentliche Parkflächen sind an der Althohlstraße, Molkenbornstraße und Hensbachstraße ausgewiesen.

Bauliche Nutzung

- a) Kerngebiet (MK) östliche Seite der Marienstraße von Molkenbornstraße bis Althohlstraße.

GRZ = 1,0

GFZ = 2,0

Zahl der Vollgeschosse: zwingend 2 und 3 Vollgeschosse
geschlossene Bauweise

Satteldach

b) Mischgebiet (MI)

im Anschluß an das Kerngebiet bis "An den Bornwiesen"

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

Zahl der Vollgeschosse: zwingend 2 Vollgeschosse

geschlossene Bauweise

Satteldach 35°

c) Allgemeines Wohngebiet (WA) für das gesamte restliche Plangebiet

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

Zahl der Vollgeschosse: zwingend 2 und 3 Vollgeschosse

teilweise 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise: je nach Quartier geschlossene Bauweise,

Einzel- und Doppelhäuser

Satteldach 35°

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 9,13 ha

Gesamtfläche = 9,13 ha

davon förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet 6,49 ha

Straßenflächen = 2,85 ha

Grünflächen = 0,49 ha

Nettobauland = 5,79 ha

davon Kerngebiet = 0,29 ha

Mischgebiet = 0,24 ha

Allgemeines Wohngebiet = 5,32 ha

In einem öffentlichen Informationsgespräch am 06.06.1974 wurden die Bürger von Schweinheim über die Ziele der Neuplanung informiert. Außerdem wurden alle Eigentümer, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Anwesen oder Grundstück besitzen, von Vertretern der Stadt Aschaffenburg in ihrer Wohnung aufgesucht und zusammen mit den Familienangehörigen über die Neuplanung unterrichtet; vor allem darüber, ob ein Abbruch der Gebäude vorgesehen ist.

Folgende Anwesen sind zum Abbruch vorgesehen:

Schweinheimer Str. 135	Vorderhaus mit Anbau
Schweinheimer Str. 137	alle Gebäude
Molkenbornstraße 2 u. 4	alle Gebäude
Marienstraße 8	alle Gebäude
Marienstraße 12	Hauptgebäude
Hirtenecke 4	Hauptgebäude u. Nebenanlagen
Hirtenecke 5	Hauptgebäude u. Nebenanlagen
Althohlstraße 5	Nebengebäude
Althohlstraße 7	alle Gebäude
Althohlstraße 11	alle Gebäude
Althohlstraße 13	alle Gebäude
Althohlstraße 15	alle Gebäude
Althohlstraße 6	Scheune u. Nebengebäude
Althohlstraße 10	Wohngebäude
Althohlstraße 18	Wohngebäude mit Nebenanlagen
Marienstraße 34	alle Gebäude
Schulzengasse 2	Scheune u. Nebengebäude
Schulzengasse 3	Stallung
Ebersbacher Str. Fl.Nr. 4864/15	Scheune
Ebersbacher Str. 3	Garage
Sodener Str. 2a	Hauptgebäude
Sodener Str. 4	Hauptgebäude
Sodener Str. 3	Vorderhaus mit Anbau
Aumühlstraße 8	Hauptgebäude mit Anbau
Aumühlstraße 9	Nebengebäude

S o z i a l p l a n

Für die im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe wird ein Sozialplan aufgestellt. Mit Rücksicht auf den Datenschutz wird dieser hier nicht abgedruckt, sondern mit den Betroffenen besprochen.

Bodenordnung

Ein Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke muß durch Umlegung oder Grenzregelung baureif gemacht werden.

Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist durch Anschluß an das vorhandene Straßennetz erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke voll garantiert. Die Entsorgung ist durch das vorhandene Kanalnetz und den Anschluß an die städt. Hauptkläranlage gesichert. Durch die Omnibuslinien der städt. Verkehrsbetriebe ist der Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

Umweltschutz

Durch den Ortsteil Schweinheim führt keine Straße, die einen überörtlichen Verkehr aufnimmt. Der Militärverkehr wickelt sich nach dem Ausbau der Militärstraße am Ortsrand von Schweinheim vollkommen auf dieser Straße ab. Größere Betriebe, die Lärm, Gerüche und sonstige Belästigungen bringen, befinden sich in diesem Ortsteil nicht.

Man kann im Ortsteil Schweinheim von einem reinen Anliegerverkehr ausgehen.

Lärmschutzmaßnahmen

Im Bereich der Molkenbornstraße, der Straße "An den Bornwiesen", Teilstück der Hensbachstraße und dem Teilstück der Marienstraße bis Ebersbacher Straße ist zeitlich mit Geräuscheinstrahlungen zu rechnen. Bei der Grundrißplanung der neu zu errichtenden Gebäude sollte deshalb die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an der straßenabgewandten Seite angestrebt werden. Soweit dies für einzelne Wohn- und Schlafräume nicht durchführbar ist, sind an der Straßenseite Schallschutzfenster mit einem bewerten Schalldämmmaß von wenigstens 35 dB erforderlich.

Überschwemmungsgebiet Hensbach

Für das Gebiet Hensbachstraße, Marienstraße, Neugasse und Bachstraße ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ein Überschwemmungsgebiet, welches sich aus dem theoretischen 100-jährigen Hochwasser ergibt, festgelegt. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Verfahren wird gesondert durchgeführt. Die vorgesehenen Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind in den Plänen eingetragen.

Verwirklichung der Planung

Die Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes.

Die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen erfolgt gemäß § 23 StBauFG. Dies gilt insbesondere für Entschädigungen für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile. Vorschläge zum Härteausgleich gemäß § 85 StBauFG können erst dann entwickelt werden, wenn die Höhe der Entschädigung nach § 96 BBauG feststeht.

Eigentumsbeschränkungen, die durch vorübergehende Maßnahmen zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstehen, werden bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht als wertmindernde Umstände berücksichtigt.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt, erweitert oder verbessert, so sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen nicht anzuwenden. Beitragspflichten, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Für die Herstellung der Be- und Entwässerungsanlagen, Gas und Strom können Beiträge erhoben werden.

Ausgleichsbeträge

Die sanierungsbedingten Werterhöhungen der Grundstücke werden gemäß § 41 StBauFG zur Deckung für die Kosten der Sanierung herangezogen.

Die Werterhöhung ist durch Gegenüberstellung des alten und des neuen Wertes des Grundstückes jeweils ohne Bebauung zu berechnen. Diese Werte werden durch den Gutachterausschuß ermittelt.

Schuldner des Ausgleichsbetrages ist der Grundstückseigentümer bei Abschluß der Sanierung.

Kosten- und Finanzierungsbericht

- siehe Anlage -

Aschaffenburg, den 07.03.1983

- Stadtplanungsamt -



.....

Holleber

STADT ASCHAFFENBURG

SANIERUNGSGEBIET Schweinheim 1. Abschnitt

BEBAUUNGSPLANBEREICH 5/1

STAND 1980
PREISBASIS 1980

KOSTEN-UND FINANZIERÜBERSICHT

A. Kostenübersicht

Kostenarten	Bereits ent- standene und finanzierte Kosten 1972 - 1979	Veranschaulichte Gesamtkosten	Veranschaulichte Kosten für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung					
			1980	1981	1982	1983	1984	1985
	in Tausend							
1. Vorbereitende Untersuchungen								
1.1 Erhebung von Daten								
1.2 Bestandsaufnahmen								
1.3 Analyse städtebaulicher Mißstände und Bestimmung der Sanierungsbedürftig- keit	21	24	3	-	-	-	-	-
1.4 Bestimmung von Neuord- nungszielen								
1.5 Entwicklung von städte- baulichen Konzepten für das Sanierungsgebiet								
1.6 Realisierungsvorschläge (Zeit-Maßnahme-Plan, Kosten-Finanzierungsüber- sicht, Grundsätze für Sozialpläne)								
2. Weitere Vorbereitungen								
2.1 Beteiligung der Öffent- lichkeit und der Betrof- fenen an der Sanierung	11	15						
2.2 Städtebauliche Gutachter- verfahren und Wettbewerbe	7	12						
2.3 Bebauungspläne	6	36	3					
2.4 Erarbeitung und Fort- schreibung des Sozial- plans								
2.5 Aufstellung des Zeit- Maßnahme-Plans und der Kosten- und Finanzierungs- übersicht								
Zwischensumme/Übertrag	45	87	6					

Kostenarten	Bereits ent- standene und finanzierte Kosten 1972 - 1979	Voraussichtliche Gesamtkosten	Voraussichtliche Kosten für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung					
			1980	1981	1982	1983	1984	1985
			in Tausend					
Übertrag	45	87	6					
3. Grunderwerb durch Gemeinde bzw. Sanierungsträger/Wert von der Gemeinde eingebrach- ter Grundstücke	828	1500	180	186	153	159		
3.1 Wert des Grund und Bodens								
3.2 Gebäudewert	2136	4500	564	402	351	309		
3.3 Erwerbskosten	192	240	18	9	12	9		
4. Ordnungsmaßnahmen								
4.1 Bodenordnung (soweit nicht unter Nr. 3)								
4.2 Umzug von Bewohnern	15	87	6	12	15	9	6	6
4.3 Verlagerung von Be- trieben und öffentlichen Einrichtungen	3	90						
4.4 Entschädigung für die Aufhebung von Miet- u. Pachtverhältnissen								
4.5 Beseitigung baulicher Anlagen	459	960	87	75	102	36	51	51
4.6 Erschließung	822	4800	450	1482	600	159	--	102
4.7 Sonstige Ordnungsmaß- nahmen								
4.7.1 Erstattungsbeträge nach § 24 StBAuFG								
4.7.2 Sonstige für die Durch- führung von Baumaß- nahmen erforderl. Maß- nahmen								
4.7.3 Härteausgleich								
4.7.4 Sonstige Kosten								
5. Baumaßnahmen								
5.1 Modernisierung von Ge- bäuden nach § 43 Abs. 1 StBAuFG		210						
5.2 Erhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen (Ensembles) von ge- schichtlicher, künst- lerischer oder städte- baulicher Bedeutung nach § 43 Abs. 3 StBAuFG								
5.3 Sanierungsbedingte Ge- meinbedarfs- und Folge- einrichtungen								
Zwischensumme/Übertrag	4455	12474	1305	2166	1233	681	57	159

Kostenarten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten 1972 - 1979	Voraussichtliche Gesamtkosten	Voraussichtliche Kosten für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung					
			1980	1981	1982	1983	1984	1985
			in Tausend					
Übertrag	4455	12 474	1305	2166	1233	681	57	159
6. Sonstige Sanierungsmaßnahmen								
6.1 Anderweitige Unterbringung eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG)		30						
6.2 Wesentl. Änderung baul. Anlagen eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG)								
6.3 Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Aufgabenträger (§ 39 Abs. 4 StBauFG)								
7. Vergütungen für Sanierungsträger								
Summe der Kosten	4455	12 504	1305	2166	1233	681	57	159

STADT ASCHAFFENBURG

SANIERUNGSGEBIET Schweinheim 1. Abschnitt

BEBAUUNGSPLANBEREICH 5/1

STAND 1980

PREISBASIS 1980

KOSTEN-UND FINANZIERÜBERSICHT

B. Finanzierungsübersicht

Finanzierungsmittel	Bereits einge- nommene und ein- gesetzte Finan- zierungsmittel	Vorgesehene Gesamtfinan- zierung	Vorgesehene Finanzierung für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung					
			1980	1981	1982	1983	1984	1985
			in Tausend					
1. Ausgleichsbeträge der Eigen- tümer (§ 41 Abs. 4 Satz 1 StBauFG)		210						
2. Ausgleichsbeträge der Veran- lasser (§ 42 StBauFG)								
3. Einnahmen der Gemeinde aus dem Sanierungsgebiet aufgrund von Landesrecht								
4. Erträge (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grund- stücken im Sanierungsgeb. sowie von Ersatzgrundstücken								
5. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken im Sanie- rungsgeb. sowie von Ersatz- grundstücken	450	810	87	90	60	60	12	12
6. Überschüsse aus Umlegungen		12						
7. Endgültige Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen durch den anderen Kostenträger entsprechend § 39 Abs. 4								
Zwischensumme (1 bis 7)	450	1032	87	90	60	60	12	12
8. Eigennittel der Gemeinde	1335	3824	406	692	391	207	15	49
9. Zuwendungen von Gemeindever- bänden und Dritten								
Zwischensumme/Übertrag	1335	3824	406	692	391	207	15	49

Finanzierungsmittel	Bereits einge- nommene und ein- gesetzte Finan- zierungsmittel	Vorgesehene Gesamtfinan- zierung	Vorgesehene Finanzierung für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung					
			1980	1981	1982	1983	1984	1985
			in Tausend					
Übertrag	1335	3824	406	692	391	207	15	49
10. Zuwendungen des Landes auf- grund des Förderungspro- grammes nach § 72 StBauFG	2670	7648	812	1384	782	414	30	98
11. Finanzhilfen des Bundes und des Landes für besondere Forschungsvorhaben nach § 73 StBauFG (Studien und Modellvorhaben)								
Zwischensumme (8 bis 11)	4005	11472	1218	2076	1173	621	45	147
Summe der Finanzierungsmittel:	4455	12504	1305	2166	1233	681	57	159