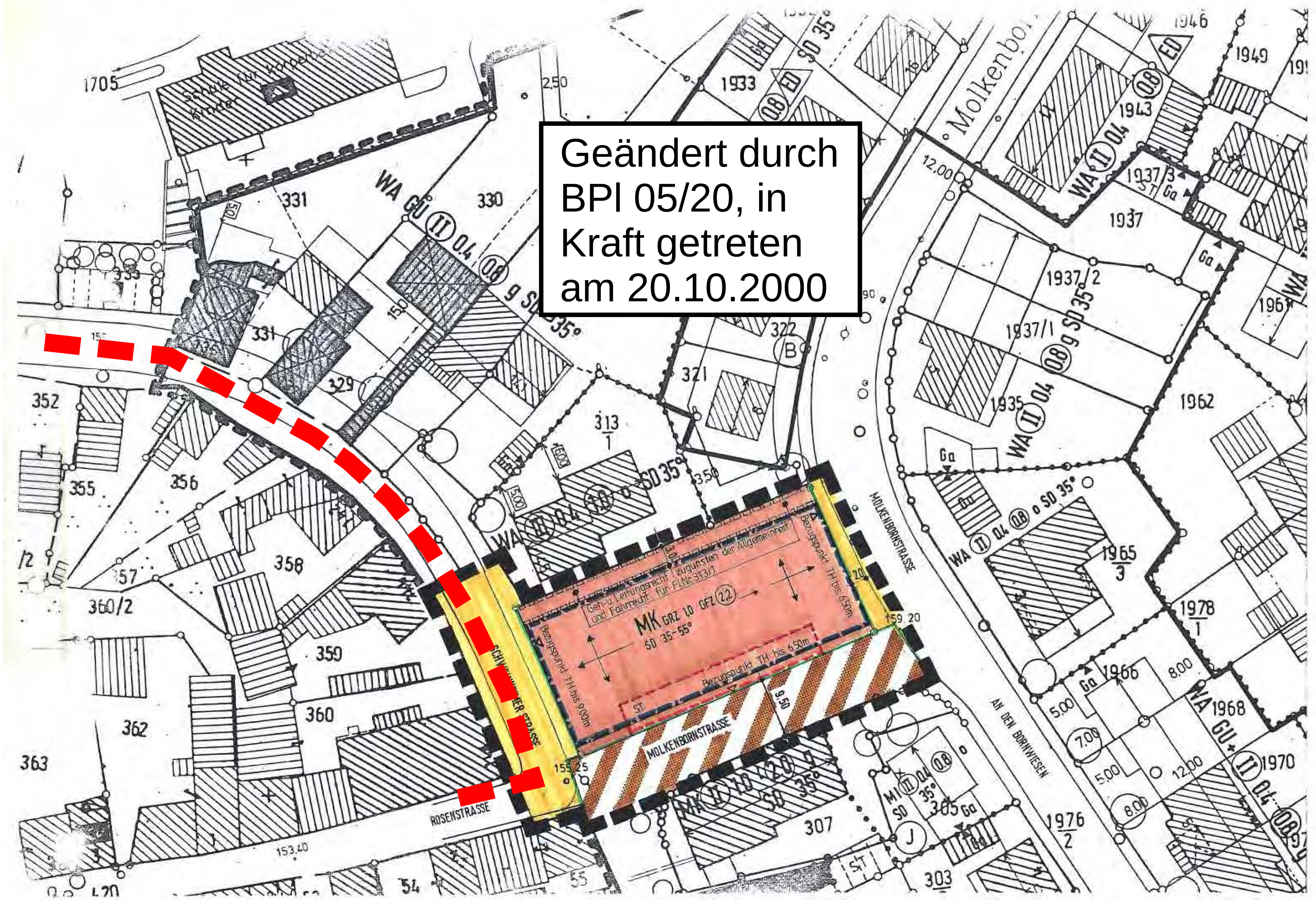


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Gemäß der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung

MK — **Kerngebiet nach § 7 BauNVO**

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 1,0 — Grundflächenzahl

GFZ (2,2) — Geschoßflächenzahl

TH bis 6,50m — Bezugspunkt Traufhöhe über der Hinterkante des Gehweges

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Gehsteig und Fahrbahn sind getrennt

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Mischfläche als "Verkehrsberuhigter Bereich"

Breite der Straßen und Wege

Flächen für Stellplätze

Fußweg **mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten**

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gestaltung der baulichen Anlagen

Firstrichtung

SD — Dachform: Satteldach

35-55° — Dachneigung in Altgrad

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

321 — Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen.

2. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagengeschossen gemäß § 21 a Abs 1 BauNVO

3. Das Plangebiet wird gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften oder sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder einem ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung sind nicht zulässig. Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl I S. 2378), § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.1992 (GVBl S. 780) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 66) (FN BayRS 2020 - 1 - 1 - I), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 06.06.1994
STADT ASCHAFFENBURG

....
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.09.1993 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 28./29.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.09.1993 wurde mit Begründungsentwurf vom 11.01.1994 gemäß § 2 Abs. 2 und 3 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.1994 bis 11.03.1994 öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.1994 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 10.09.1993 mit Begründungsentwurf vom 11.01.1994 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 4 Abs. 1, 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 11.03.1994 gesetzt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.05.1994 den Bebauungsplan vom 10.09.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 11.01.1994 gebilligt.

Aschaffenburg, 06.06.1994
STADT ASCHAFFENBURG

....
Oberbürgermeister

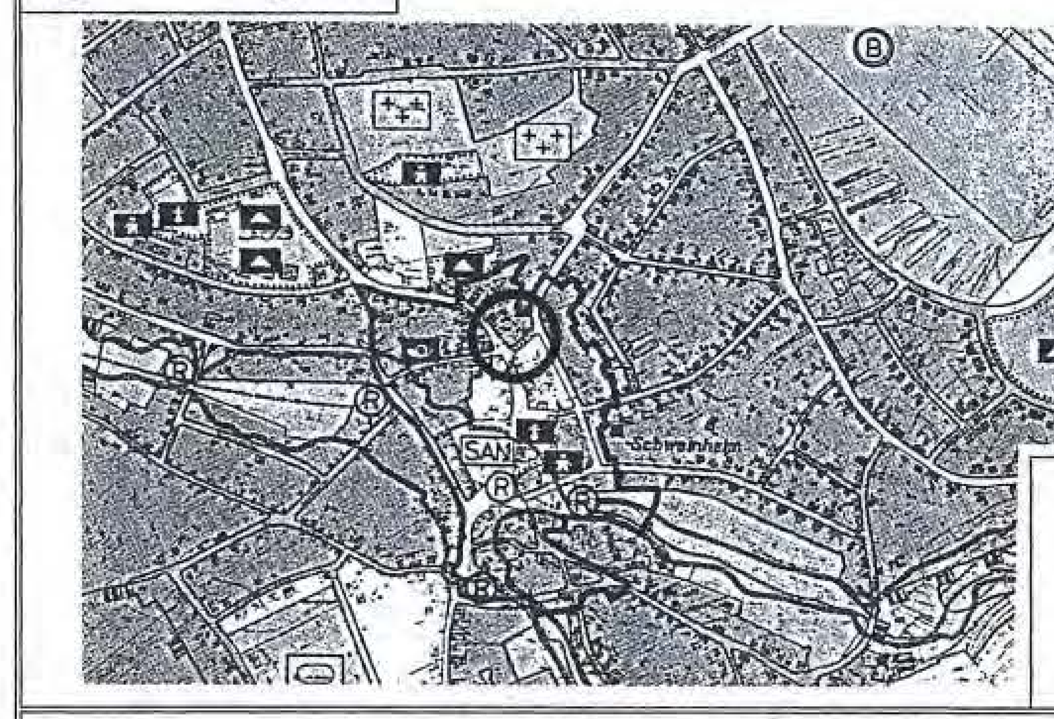
Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan wurde am 01./04.07.1994 gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 12 Satz 2 bis 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610 A, 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, 04.07.1994
STADT ASCHAFFENBURG

....
Oberbürgermeister

Lage im Stadtgebiet



M 1:10.000
Norden

STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes für das Sanierungsgebiet Schweinheim zwischen Gutwerkstraße, Freundstraße, Althohlstraße, östliche Begrenzung Tuchbleiche, An den Rosengärten, Marienstraße und Schweinheimer Straße im Bereich der Eckgrundstücke zwischen Schweinheimer Straße, Molkenbornstraße, Rosenstraße und dem nördlichen Fußweg

Baureferat .... Martens

Stadtplanungsamt .... Keßler

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan Nr.
Heller	10.09.93		1 : 500	5/1

Öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 2 Abs. 2, 3 BauGB-Maßnahmengesetz

07.02.94 – 11.03.94

STADT ASCHAFFENBURG
-Stadtplanungsamt-
6/61 - br-ri

B E G R Ö N D U N G

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/1 vom 22.02.1986 für das Sanierungsgebiet Schweinheim zwischen Gutwerkstreße, Freundstraße, Althohlstraße, östliche Begrenzung Tuchbleiche, An den Rosengärten, Marienstraße und Schweinheimer Straße im Bereich der Eckgrundstücke zwischen Schweinheimer Straße, Molkenbornstraße, Rosenstraße und dem nördl. Fußweg

aufgestellt: F. J. Heller/K.H. Brendler

Datum: 11.01.1994

1. Planungsanlaß

Das im Rahmen der Sanierung seit 1963 neu entwickelte Stadtteilzentrum hat trotz erheblicher Investitionen bisher nicht die beabsichtigte Funktion eines Geschäftszentrums erreicht. Insbesondere fehlt es an Ladenflächen für die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Größenordnung der vorhandenen Geschäftsflächen gewährleistet auf Dauer keinen konkurrenzfähigen Standort, wie die jüngste Entwicklung in diesem Bereich zeigte. Der Trend der Investoren zielt eher darauf, entsprechende Flächen in zentrumsfernen Gewerbegebieten unterzubringen. Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat daher am 23.08.93 beschlossen, durch eine Änderung der Sanierungsziele die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes durch zusätzliche Ausweisung einer Fläche für eine Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu schaffen. Dies entspricht im übrigen auch dem GMA-Gutachten, das für Schweinhaim im Verhältnis zu anderen Stadtteilen einen unterdurchschnittlichen Betriebsbesatz, Beschäftigten- und Verkaufsflächenanteil feststellte.

Die Verwaltung wurde daraufhin am 20.09.93 vom Stadtrat beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 5/1 ein Änderungsverfahren auf der Grundlage des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes durchzuführen.

2. Planungsrechtliche Einordnung

Die Grundzüge der Planung für das Sanierungsgebiet Schweinheim basieren auf den von Prof. Max Guther 1964 erstelltan Entwicklungsplänen, die bereits 1968 zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet führten.
Dieser ursprüngliche Bebauungsplan wurde in den Jahren 1978 - 1986, parallel zur laufenden Sanierung fortgeschrieben und am 22.02.1986 rechtskräftig. Der jetzige Änderungsbereich umfaßt 3 Grundstücksparzellen im nordwestlichen Bereich des B-Planes 5/1 zwischen Molkenbornstraße, Rosenstraße und Schweinheimer Straße, die für die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen waren.
Der Flächennutzungsplan von 1987 weist den Ortskern als Sanierungsgebiet aus, wobei die Flächen nördlich der Rosenstraße als Wohnbauflächen und die südlich gelegenen als Gemischte Bauflächen dargestellt sind. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes sind insofern nicht ganz dackungsgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/1, der hier stärker nach Kerngebiet, Mischgebiet und Allg. Wohngebiet differanziert. Die künftigen Festsetzungen des Änderungsbereiches entsprechen jedoch weitgehend den fortgeltenden Festsetzungen für die Südseite der Molkenbornstraße.
Da eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des

Gemeindegebietes aufgrund der Änderung nicht zu erwarten ist, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt werden (§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).

3. Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich schließt nördlich an die Fußgängerzone "Marienstraße" an. Da die Errichtung des ursprünglich festgesetzten öffentlichen Parkplatzes jahrelang am erforderlichen Grunderwerb scheiterte, wurden seinerzeit 7 provisorische Stellplätze auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 313 errichtet. Das den Fortgang der Sanierung behindernde Anwesen wurde mittlerweile veräußert und gemäß Sanierungsbebauungsplan abgebroche. Der Erwerber hat sich im Rahmen der Verhandlungen zur Abwendung des öffentlichen Vorkaufsrechtes gem. § 24 Abs. 1 BauGB und zur Herbeiführung der Sanierungsgenehmigung nach § 145 BauGB verpflichtet, das neu zu bildende Grundstück den geänderten Sanierungszielen für diesen Bereich entsprechend zu bebauen.
Das in den Änderungsbereich einbezogene Teilstück der Molkenbornstraße gehört zu dem Tangentenviereck Rosen-, Molkenbornstraße, An den Bornwiesen, Hensbach- und Bachstraße, das das ursprüngliche Verkehrserschließungskonzept für den Kernbereich von Schweinheim bildete.
Dieses Verkehrskonzept ist zwischenzeitlich durch verkehrslenkende Maßnahmen zur Entlastung der Schweinheimer Straße, die den Verkehr über die Gutwerk-, Molkenbornstraße und An den Bornwiesen östlich um den Ortskern herumführen und die Ausweisung der Rosenstraße als Einbahnstraße, überholt.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Bereits das ursprüngliche Sanierungskonzept sah 1975 im Änderungsbereich eine markante höhengestaffelte 3 bis 4geschossige Bebauung vor, die den Kernbereich nach Norden abschließen sollte. Die 1986 erfolgte B-Planänderung, stattdessen hier öffentliche Parkplätze bereitzustellen, entsprach zwar den inzwischen gestiegenen Anforderungen des ruhenden Verkehrs, ignorierte jedoch die städtebaulichen Erfordernisse des Raumes. Der jetzt gefundene Kompromiß, der der Bebauungsplanänderung zugrunde liegt, versucht beiden Anforderungen gerecht zu werden. Hierzu soll unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten; das Gelände fällt diagonel von Ost nach West um 3,80 m; ein adäquater städtebaulicher Abschluß der Fußgängerzone Marienstraße entstehen.
Aufgrund des veränderten Verkehrserschließungskonzeptes wird es möglich, den südlichen Abschnitt der Molkenbornstraße als Übergang zur Fußgängerzone in einen verkehrsberuhigten Bereich umzuwidmen. Die Sicherung der

hier ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Stellplätze erfolgte durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Liegenschaftsamt der Stadt Aschaffenburg und dem Investor.

5. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist durch die umliegenden Straßen gesichert. Die bisher noch das Baugrundstück querenden Versorgungsleitungen (Abwasser, Starkstrom, Post) sind von den Versorgungsträgern vor Baubeginn in die neue Tresse der Molkenbornstraße umzulegen. Der Straßenraum wird nach erfolgter Umlegung der Versorgungsleitungen als verkehrsberuhigter Bereich neu ausgebaut. Die Schweinheimer Straße wird dementsprechend im unteren Bereich angeglichen.

6. Begründung der Festsetzungen

Des durch die B-Planänderung neu entstehende Baugrundstück wird analog der Südseite der Molkenbornstraße als Kerngebiet festgesetzt. Mit Rücksicht auf die umliegende Bebauung wird die Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 BauNVO unterschritten.
Das durch die Baugrenzen bezeichnete großflächige Baufenster soll dem planenden Architekten den entsprechenden architektonischen Spielraum für einen angemessenen städtebaulichen Abschluß des Ortskernbereiches einräumen. Der an der Nordseite des Grundstücks verlaufende öffentliche Fußweg wird künftig auf privater Grundstücksfläche durch entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Festsetzung entsprechender Traufhöhen entlang der angebauten Straßen soll die räumliche Einbindung in den vorhandenen Baubestand sichern. Das öffentliche Interesse an der Schaffung von zusätzlichem Parkraum in diesem Geschäftsbereich wurde durch privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Investor gewährleistet. Darüber hinaus wurde das städtische Interesse an der Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 500 m² Verkaufsfläche privatrechtlich gesichert. Der Vertrag enthält darüber hinaus noch weitere detaillierte Vereinbarungen hinsichtlich Stellplatzanzahl, Andienung, Ablösung von Stellplätzen, Zu- und Abfahrtsregelungen, so daß entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich sind. Da nach Maßgabe des Bebauungsplanes in den Obergeschossen Wohnungen allgemein zulässig sind, wurden zum Schutz der Wohnruhe störende Kerngebietsnutzungen ausgeschlossen. Als Ausgleich für die privatrechtliche Belastung des Grundstücks mit dem Nachweis öffentlicher Stellplätze, wurde im Bebauungsplan der Flächenabzug für Garagengeschosse, gemäß § 21 a Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 Nr. 1 BauGB, eingeräumt. Die zusätzliche Festsetzung von Stellplatzflächen entlang der Nordseite der Molkenbornstraße dient der Eingrenzung des Besucherverkehrs auf den verkehrsberuhigten Bereich.

7. Kostenschätzung und Finanzierung

Die Kosten für die Baureifmachung des Geländes, das z. Zt. noch teilweise öffentliche Straßen- und Stellplatzflächen beinhaltet, werden z. Zt. von den Fachämtern ermittelt. Die geschätzten Baukosten für das in der Planung befindliche Projekt belaufen sich auf ca. 4 Mio. DM. Für die Ordnungs- und Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden Förderanträge zur Erlangung von Städtebaufördermitteln vorbereitet.

8. Planentwicklung und Folgeverfahren

Das Baugrundstück muß zum Zwecke der Bebauung aus den Parzellen Flst.-Nrn. 311, 310/2 sowie dem städtischen Grundstück Flst.-Nr. 313 und einer Teilfläche der Molkenbornstraße (Flst.-Nr. 1719) und der Schweinheimer Straße (Flst.-Nr. 1498) neu gebildet werden. Eine Umsetzung von Bewohnern oder Betrieben ist nicht erforderlich, so daß die Aufstellung eines Sozialplanes (§ 180 BauGB) entfällt.
Maßnahmen der Bodenordnung über den o. g. Umfang hinaus sind nicht erforderlich. Die betroffenen Verkehrsflächen sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu zu widmen.
Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind die Maßnahmen gemäß Punkt 5 Satz 2 durchzuführen (Umlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen aus dem Baugrundstück).

9. Zusätzliche Erläuterungen

Größe des räuml. Geltungsbereiches	ca.	2.320 m²
überbaubare Fläche	ca.	1.060 m²
mögliche Geschoßfläche (ohne Stellplatzbonus)	ca.	2.330 m²
Fläche für festgesetzte Stellplätze	ca.	165 m²
Fläche mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	ca.	150 m²
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.040 m²

Aschaffenburg, 11.01.1994
-Stadtplanungsamt-
i. A.